Tilstandsrapport

Jåttåvågveien 20a Snr.52, 4020 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 16, bnr. 1461, snr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²

Befaringsdato: 05.01.2026 **Rapportdato:** 06.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20410-1675 **Referansenummer:** TX8936

Autorisert foretak: Taksering SørVest AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Sturle Andersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksering SørVest AS

Rapportansvarlig

Jan Sturle Andersen
Uavhengig Takstingeniør
sturle@takseringsorvest.no
471 56 767

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i leilighetsbygg fra 2024.
Boligen har originale overflater og bygningskomponenter.
Boligen er godt ivaretatt og gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Betongkonstruksjon med tett tekke.
Takrenner, beslag og nedløp.
Yttervegger er utvendig kledd med fasade-plater.
Vinduer i tre med utvendige metall-beslag fra 2023.
Montert 2023/2024.
Ytterdør er i tre fra byggeåret.
Balkong-dør i tre med overliggende beslag fra byggeåret.
Balkong i betong.
Rekkverk i glass og metall.

Areal ca 5m2.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulvoverflater.
Malte veggoverflater.
Malte takflater.
Etasjeskillere i betong.
Innvendig dører i tre og finer.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Flis på veggoverflater.
Metallplater i tak.
Flislagt gulv med vannbåren varme.
Plast sluk med metallrist.
Innredning på med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Dusj med glassdør.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skapplass.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system.
Avløpsrør i plast.
Balansert ventilasjon.
Sprinkler anlegg.
Fjernvarmeanlegg

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

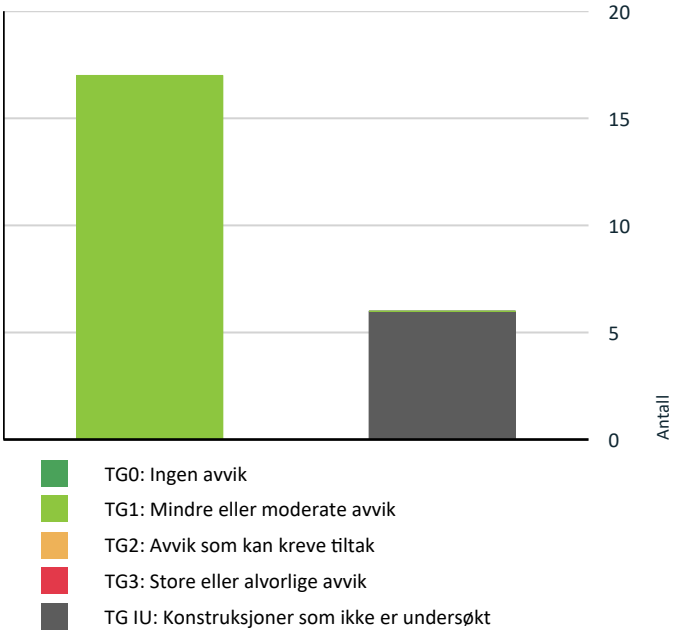
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2024

Kommentar
Iht. eiendomsverdi

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongkonstruksjon med tett tekke.

TG IU Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp.

TG IU Veggkonstruksjon

Yttervegger er utvendig kledd med fasade-plater.

Vinduer - 2

Vinduer i tre med utvendige metall-beslag fra 2023.
Montert 2023/2024.

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med utvendige metall-beslag fra 2023.
Montert 2023/2024.

TG 1 Dører

Ytterdør er i tre fra byggeåret.
Balkong-dør i tre med overliggende beslag fra byggeåret.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong.
Rekkverk i glass og metall.

Areal ca 5m2.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat på gulvoverflater.
Malte veggoverflater.
Malte takflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører i tre og finer.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Fliseplater på veggoverflater.
Metallplater i tak.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med metallrist.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da boligen ikke er over 5 år.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeåret i god stand.
Deler av vegg med tildekningsplate fra benkeplate og opp på vegg.
Fuktsøk er foretatt med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten negative utslag.
Det er montert waterguard og komfyrvakt.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funnet i orden ved funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system.
Hovedkran for vanninntak er plassert på bad.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Sprinkler anlegg.

TG IU Varmtvannstank

Fjernvarmeanlegg.

TG 1 Vannbåren varme

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

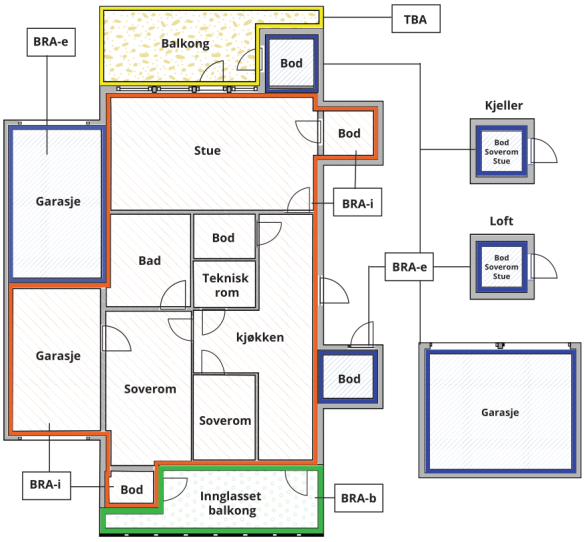
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		5		5	
3. Etasje	62			62	5
SUM	**62**	**5**			**5**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod i fellesannlegg	
3. Etasje	Vindfang, entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2. soverom, bod		

Kommentar

Bod i kjellerens fellesanlegg på ca. 5m2 er medtatt som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	59	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Innvendig bod på ca. 3m2 er beregnet som s-rom.
Kjellerbod i fellesanlegg er ikke medtatt i fordeling mellom P-ROM og S-ROM.
Garasjeplass og Kjellerbod i fellesanlegg er ikke kontrollert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Jan Sturle Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	16	1461	0	52	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Jåttåvågveien 20 A

Hjemmelshaver
Jåttåvågveien 20a AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	01.08.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknikske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

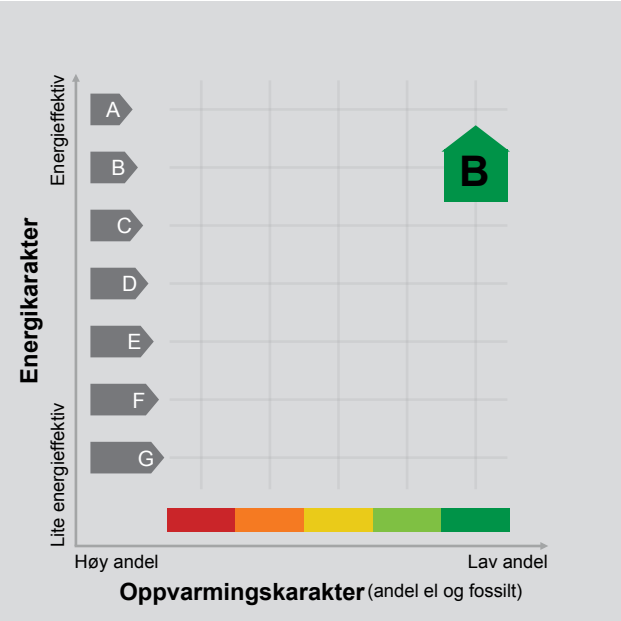
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TX8936

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Jåttåvågveien 20A
Postnummer	4020
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	1461
Seksjonsnummer	52
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301149314
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	48c239b0-6930-4070-8f29-824774017459
Dato	12.04.2024
Innmeldt av	Norconsult AS v/ KARI DAHLE HAUKLAND



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jåttåvågveien 20A
Postnummer: 4020
Sted: STAVANGER
Kommune: Stavanger
Bolignummer: H0304
Dato: 12.04.2024 11:35:31
Energimerkenummer: 48c239b0-6930-4070-8f29-824774017459

Kommunenummer: 1103
Gårdsnummer: 16
Bruksnummer: 1461
Seksjonsnummer: 52
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301149314

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	29 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	4 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	65 m²
Totalt BRA	65 m²
Oppvarmet luftvolum	173 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,89 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	115,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,82 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	11.03.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,35 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	100 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,53
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,37
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,69
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,21
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,79
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Stavanger (MeteoNorm)
Dato for beregning	12.4.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Norconsult AS
Navn person	Karhau

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	20,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,6 kWh/år
Pumper	0,2 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	90,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 185 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	95,44 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 933 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	81,61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 288 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 650 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 534 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 185 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,8 %

Du har søkt på: Knr.: 1103 Gnr.: 16 Bnr.: 1461 Fnr.: Snr.: 52

Adresse(r):

Gateadresse:	Jåttåvågveien 20 A
Gatenr:	3633
Kommune:	STAVANGER
Postkrets:	4020 STAVANGER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:18.08.2025 kl. 15.12

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/1332094-1/200 28.11.2023 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 14 477 337 Omsetningstype: Uoppgitt JÅTTÅVÅGVEIEN 20A AS ORG.NR: 931 060 066 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/937479-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger.

Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2024/1111437-1/200 16.02.2024 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 70 000 000 Panthaver: ROGALAND SPAREBANK ORG.NR: 915 691 161 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2025/937479-1/200 13.08.2025 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 125 000 000 Panthaver: EIE ØKONOMI AS ORG.NR: 990 025 983 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2025/937479-2/200 13.08.2025 21:00	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: EIE ØKONOMI AS ORG.NR: 990 025 983 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2023/1358824-1/200 05.12.2023 21:00	SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 52
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 62/1758

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2024/1215308-1/200
14.03.2024 21:00

BRUKSRETT

Rettighet hefter i: KNR: 1103
GNR: 16 BNR: 1596 FNR: 0
SNR: 2
Rett til en bod hver
Bestemmelser om drift og vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jåttåvågveien 20A

Antall enhet:	32	Dato 13.08.2025
Totalt kvm:	1 758	
Estimert felleskostnader pr kvm	30	

Totale innbetalinger	
Fellesutgifter drift	632 880
Altiboks Fiberaksess	38 016
Sum innbetalinger	**670 896**

Godtgjørelse til styre	48 000
Arbeidsgiveravgift	6 768
Bygningsmessig vedlikehold	115 200
Energi, fyring, elektrisitet, vann, varme, osv	30 000
Vaktmestertjenester	70 000
Renhold	35 000
Altiboks Fiberaksess	38 016
Diverse serviceavtaler	50 000
Forretningsførerhonorar	40 625
Trollhagen fellessameie	30 000
Drift/vedlikehold av Jåttåvågveien 20 felles	42 000
Revisor	10 000
Forsikringspremie	128 000
Div. adm. og org.messige kostnader	15 000

Total driftskostnader	**658 609**

Driftsresultat	**12 287**

Eks på felleskostnader pr mnd for:

Leilighet på 47 kvm
Felleskostnader 47 * kr 30: kr 1 410
Altiboks Fiberaksess kr 99
Total felleskostnad pr mnd:kr 1 509

Leilighet på 64 kvm
Felleskostnader 64* kr 30: kr 1 920
Altiboks Fiberaksess kr 99
Total felleskostnad pr mnd:kr 2 019

Startkapital
Det vil i tillegg tilkomme startkapital på kr. 5000,- pr seksjon ved kjøp av bolig. Dette er for å gjøre sameiet likvidt før innflytting. Eiendomsmegler fakturerer kjøper for summen ved eiendomsoppgjør

Kommentarer

Felleskostnad som fordeles etter brøk er estimert til kr 30 pr kvm pr enhet. I tillegg vil det tilkomme kostnader til:

Altiboks Fiberaksess som er estimert til kr 99 pr mnd pr enhet

I driftsbudsjettet har vi tatt med bygningsmessige vedlikehold som vil inngå i driften av sameiet med kr 300,- pr. enhet pr. mnd.

Kostnader til bygningsmessig vedlikehold som ikke blir brukt det ene året vil overføres til neste års drift og dermed vil sameiet bygge opp egenkapital til fremtidig vedlikehold.

SAMEIEVEDTEKTER

for

Sameiet Jåttåvågveien 20A

1. Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Jåttåvågveien 20A.

2. Sameiets gjenstand

2.1 Eiendommen

Sameiet består av eiendommen gnr. 16 bnr. 1461 i Stavanger kommune med påstående bygninger og installasjoner.

I tillegg har hver seksjon rettigheter til bod og sykkelparkering og fellesadkomst og svalgang, trapperom med heis gjennom eierseksjonsameiets eierandeler i gnr. 16 bnr. 1596 snr. 2 i Stavanger («Bodeiendommen») og gnr. 16 bnr. 1566 i Stavanger («Adkomsteiendommen»). Bodeiendommen og Adkomsteiendommen er å anse som deler av sameiet og skal vedlikeholdes og driftes på lik linje med det resterende av sameiets eiendom.

2.2 Eierseksjoner og sameiebrøk

Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av sameiets eiendom (heretter kalt eierseksjoner). Hver eierseksjon kan også ha en eller flere tilleggsdeler.

Sameiet består av 32 boligseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners hoveddelers BRA.

Av seksjoneringsbegjæringen fremgår eierseksjonenes nummerering, plassering, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk.

2.3 Fellesareal

De deler av sameiets eiendom som ikke er eierseksjoner eller tilleggsdeler til disse, utgjør sameiets fellesareal.

Sameiets utvendige bygningskropp - det vil si tak, fasader og vinduer - er del av sameiets fellesareal.

Vertikale og horisontale betongskiller mellom boenhetene er fellesareal. Installasjoner i vertikale og horisontale skillevegger mellom eierseksjonene som utelukkende betjener den enkelte eierseksjon tilhører eierseksjonen installasjonen skal betjene.

2.4 Bod- og sykkelparkering

Seksjonene har bruksretter til en bod og 2 sykkelparkeringsplasser hver i Bodeiendommen.

Sykkelparkering finnes på egne anviste plasser og i egne sykkelrom. Arealer avsatt til sykkelparkering må ikke benyttes til oppbevaring av annet løsøre med mindre sameiets styre har gitt sitt skriftlige samtykke.

3. Rettslig råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine eierseksjoner og tilhørende tilleggsdeler. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller bortleie av seksjoner, forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Videre påligger det den enkelte sameier, ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3.1 Enerett til bruk

Seksjonseierne i første etasje gis eksklusiv bruksrett til de utearealer (hageområder) som fremgår av vedlagte vedlegg 1. Arealene ligger på den delen av tomten som er overført fra kommunen til sameiet, og som ligger i tilknytning til den respektive seksjonen.

Eksklusiv bruksrett innebærer at arealet kun kan benyttes av den aktuelle seksjonseier, men slik bruk må skje i samsvar med sameiets vedtekter, vedtak fattet av årsmøtet, og gjeldende lover og forskrifter.

Seksjonseier med eksklusiv bruksrett har rett og plikt til å holde arealet i forsvarlig stand og kan foreta beplantning og mindre tiltak for vedlikehold og forskjønning. Større tiltak som medfører varige konstruksjoner, påbygg, tilbygg, pergolaer, vinterhager eller lignende, krever godkjenning fra sameiets årsmøte med tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i tillegg til eventuelle offentlige godkjennelser. Dette omfatter også endringer som gjelder felles hekk ut mot gangvei, utover normal beskjæring.

Endringer i eneretten krever samtykke fra berørte seksjonseiere. Eneretten er gyldig i 30år frem til 15.08.2055.

Bruk av eiendommen

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdel(er), og har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av den enkelte eierseksjon eller fellearealene må likevel ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Sameiermøtet kan fastsette husordensregler.

4. Drift, vedlikehold og forsikring

Seksjonseierne skal for egen regning holde sin seksjon med og eventuell(e) tilleggsdel(er) forsvarligrenholdtog vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

Seksjonseiere plikter å vedlikeholde overflate og tekniske installasjoner i vertikal skillevegg mellom eierseksjoner.

4.1 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal

Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal skal være forsvarlig og forestås av sameierne i fellesskap, med mindre annet følger av disse vedtekter.

Sameiets vedlikehold av fellesarealer inkluderer felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene.

Utgiftene til drift, renhold og vedlikehold av fellesarealer og for Adkomsteiendommen og Bodeiendommen er en del av felleskostnadene. I den utstrekning renhold og/eller utbedringer av fellesarealer nødvendiggjøres av en eller flere sameieres konkrete bruk av arealet, skal kostnadene dekkes av vedkommende sameier.

Sameiet bekoster og er medansvarlig for drift, renhold og vedlikehold av sameiets ideelle andel av det felles utearealet gnr. 16 bnr. 1465. Den enkelte seksjonseier plikter også å delta på dugnader som gjennomføres i anledning drift, renhold og vedlikehold på denne eiendommen.

4.2 Enhetlig preg m.v

For at bygningsmassen med tilhørende utendørsareal skal fremstå med et enhetlig og harmonisk preg, fastsetter sameiermøte med alminnelig flertall:

- om det skal være adgang til å bygge/gjennomføre takoverbygg/innglassing av terrasse/balkong og lignende og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- om det skal være adgang til å endre fasadene på bygningsmassen ved innsetting/endring/fjerning av dører og vinduer, og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- om det skal gjøres endringer i fellesarealene, både inn- og utvendig (unntatt endringer som omfattes av eierseksjonsloven § 30 annet ledd).

4.3 Forsikring

Bygningsmassen skal forsikres samlet av sameiet. Utgiftene til dette er del av felleskostnadene.

Innboforsikring og andre forsikringer tegnes og bæres av den enkelte sameier.

4.4 Pålegg

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

5. Felleskostnader

5.1 Fordeling av felleskostnader

Sameiets felleskostnader, som for eksempel felles forsikring, forretningsførsel og styrehonorar mv., skal fordeles mellom samtlige sameiere etter størrelsen på sameiebrøken.

Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter som vedtas av styret. I budsjettet skal det avsettes nødvendige midler til fremtidig tyngre vedlikehold (vedlikeholdsfond).

Utbygger har forut for etablering av sameiet, inngått avtale med forretningsfører, energileverandør, leverandør av telefoni og bredbåndtjenester, leverandør av forsikringstjenester m.m. hvor sameiet vil være bundet innefor avtalenes oppsigelsesbestemmelser. Kostnadene med nevnte avtaler utlignes på sameierne gjennom felleskostnadene.

Forbruk av vann, både til tapping og til oppvarming med fjernvarme, vil bli målt gjennom en fellesmåler for sameiet, og leverandør vil fakturere sameiet. Kostnadene forbundet ved dette forbruket vil imidlertid bli fordelt i henhold til hver seksjons faktiske forbruk, slik dette blir målt av individuelle målere installert i hver seksjon. Kostnader til vannforbruk - bortsett fra eventuelt vannforbruk på fellesarealer - er følgelig en felleskostnad som ikke fordeles etter sameiebrøken.

Kostnader til runnpakke tv og evnt internett fordeles med lik andel per bolig.

5.2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et a-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og hensyntas ved fastsettelse av a-kontobeløpet for neste år. Eventuelt underskudd skal innbetales av den enkelte sameier i.h.t. eierbrøk.

A-kontobeløpet fastsettes årlig av styret.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

6. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene, med mindre et vedtak krever kvalifisert flertall eller enstemmighet, se nærmere pkt. 9 nedenfor. Hver seksjon har en stemme.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på sameiermøtet.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

7. Ordinært sameiermøte

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst åtte og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

8. Sameiermøtets kompetanse

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst ½ flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår
- valg av styre

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall. Sameiermøtet kan med simpelt flertall også avgjøre om sameiet skal ha forretningsfører.

Det kreves½ flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

10. Inhabilitet

Ingen kan som sameier, fullmektig eller ved fullmektig, delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11. Styre

Styret skal ha 3 - tre - medlemmer og 1 varamedlem som alle velges av sameiermøtet. Styret

skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av sameiermøtet.

Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styremedlemmer/styreleder kan gjenvelges for en ny periode. Etter to perioder som styremedlem/styreleder må det være et opphold på minst ett år før vedkommende kan velges på nytt.

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at sameierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte.

Dersom sameiermøtet beslutter at sameiet skal ha en forretningsfører, hører det i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Ved sameiets stiftelse har utbygger inngått avtale om forretningsførsel med BATE. Avtalen forlenges årlig dersom ikke en av partene sier den opp.

Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

12. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom sameiermøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

Regnskapet skal revideres av revisor, som velges og eventuelt byttes ut av sameiermøtet ved simpelt flertallsvedtak.

13. Mislighold og fravikelse

Dersom en sameier misligholder sine forpliktelser i forhold til sameiet eller de øvrige seksjonseiere, kan sameiets styre pålegge vedkommende å rette forholdet innen en rimelig frist. Blir forholdet ikke rettet, kan styret foreta nødvendige tiltak for seksjonseierens regning. Består misligholdet av at en seksjonseier ikke har innrettet seg i samsvar med vedtekter eller regler fastsatt av sameiermøtet, kan styret gi vedkommende en skriftlig advarsel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel og/eller gjentatte pålegg vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

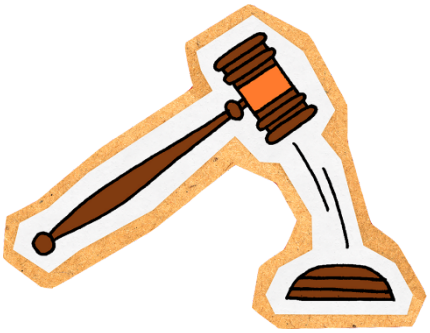
Medfører sameierens oppførsel umiddelbar fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

* * *

Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt i forbindelse med seksjonering av gnr. 16 bnr. 1461., i Stavanger kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

Sameiet Jåttåvågveien

20 A



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Jåttåvågveien 20 A.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Det er styret som innkalles til årsmøtet.

Tirsdag 25.03.2025, kl. 10:00

Teams

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer

5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Jåttåvågveien 20 A

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 0.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Leder ble valgt for 2 år i juli 2024 - dvs ikke på valg før i 2026.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Bjørn Matre ble valgt for 1 år i juli 2024 og er på valg i år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Styret har ikke varamedlemmer.

2206 Sameiet Jåttåvågveien 20 A

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		175 800	0	295 344
Sum Inntekter		**175 800**	**0**	**295 344**
Kostnader				
Forretningsførerhonorar		10 667	0	32 000
Tilleggstjenester forretningsfører		294	0	0
Vaktmestertjenester		0	0	31 200
Drift og vedlikehold	1	0	0	230 144
Energi/strøm		95 000	0	0
Administrasjonskostnader		102	0	2 000
Sum kostnader		**106 063**	**0**	**295 344**
Driftsresultat		**69 738**	**0**	**0**
Finansielle poster				
Renteinntekter		597	0	0
Netto finanskostnader		**-597**	**0**	**0**
Resultat	**2**	**70 335**	**0**	**0**

2206 Sameiet Jåttåvågveien 20 A

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		165 335	0
Sum omløpsmidler		**165 335**	**0**
SUM EIENDELER		**165 335**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		70 335	0
Sum egenkapital	**3**	**70 335**	**0**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		95 000	0
Sum kortsiktig gjeld		**95 000**	**0**
Sum gjeld		**95 000**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**165 335**	**0**

Stavanger 31.12.23
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Hilde Vik Matre Styreleder	Hilde Funderud Skomakerstuen Styremedlem	Bjørn Matre Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023

Note 2 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**70 335**	**0**
Endring arbeidskapital	**70 335**	**0**
Omløpsmidler	**165 335**	**0**
Kortsiktig gjeld	**95 000**	**0**
Arbeidskapital	**70 335**	**0**

Note 3 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	70 335	70 335	0
Sum Egenkapital	**70 335**	**70 335**	**0**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Jåttåvågveien 20 A.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Jåttåvågveien 20 A

Styreleder	Hilde Vik Matre (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Bjørn Matre (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Hilde Funderud Skomakerstuen (sign.)	19.03.2025

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Jåttåvågveien 20 A

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Jåttåvågveien 20 A som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: K3VJ0-GM175-3RIB9-RC8NE-DFPC8-1LBUC

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K3VJ0-GM175-3RIB9-RC8NE-DFPC8-1LBUC

Informasjon fra styret

Om Sameiet Jåttåvågveien 20 A

Sameiet Jåttåvågveien 20 A ligger i Stavanger kommune og består av 32 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 932786052.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Hilde Vik Matre
Nestleder, Marita Mäe
Styremedlem, Hilde Funderud Skomakerstuen
Styremedlem, Bjørn Matre

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 1 styremøte hvor sameiets budsjett ble behandlet.

Forsikringsavtale

Sameiet Jåttåvågveien 20 A er forsikret.

Alle leilighetene er til utleie.
Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:……
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2025

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

☐ tidsubestemt
☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato

_____

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Jåttåvågveien 20 A tirsdag 25.03.2025 kl. 10:00 - Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Laila Torsteinbø ble valgt til møteleder og sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Hilde F.Skomakerstuen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 2 seksjonseier representert. Totalt 2 stemmeberettiget.
Dessuten møtte Laila Torsteinbø fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 0.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Leder ble valgt for 2 år i juli 2024 - dvs ikke på valg før i 2026.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Bjørn Matre ble valgt for 1 år i juli 2024 og er på valg i år.

Vedtak:
Bjørn Matre ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Styret har ikke varamedlemmer.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Hilde Vik Matre valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Hilde F. Skomakerstuen valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Bjørn Matre valgt for 2 år i 2025

Vedtak:
Tatt til orientering

Stavanger kommune

NORCONSULT NORGE AS

Postboks 626
1303 SANDVIKA

Dato	20.08.2025
Saksnr.	2025/218083 - 5
Deres ref.	
Side	1

Ferdigattest - Jåttåvågveien 20A - 16/1461 - Heidrunhagen trinn 2 - B1-blokk

Tiltakshaver:	HEIDRUN BOLIGER AS
Ansvarlig søker:	NORCONSULT NORGE AS
Søknad mottatt:	11.08.2025
Søknad komplett:	11.08.2025

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 23.12.2022.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert09.02.2024.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Ansvar

Ansvaret til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl § 23-3 andre ledd.

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert. Detaljene knyttet til gebyret vil følge fakturaen.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Trude Katrine Hermanrud
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Ekstern kopi
HEIDRUN BOLIGER AS

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613791005
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
931060066	JÅTTÅVÅGVEIEN 20A AS		Haakon VIIs gate 8, 4005 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	16	1461

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	16	1461	0	33	56 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	34	47 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	35	60 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	36	58 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	37	50 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	38	50 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	39	47 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	40	54 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	41	56 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	42	47 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	43	60 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	44	58 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	45	50 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	46	50 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	47	47 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	48	54 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	49	62 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	50	51 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	51	64 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr.: 1358824 Tinglyst: 05.12.2023
STATENS KARTVERK

STAVANGER KOMMUNE
Rett kopi bekreftes
30.11.2023 May-Tove Rosseid

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	16	1461	0	52	62 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	53	54 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	54	54 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	55	50 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	56	60 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	57	62 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	58	51 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	59	64 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	60	62 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	61	54 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	62	54 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	63	50 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	16	1461	0	64	60 / 1758	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

23/46744

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Stavanger	org.nr. 964 965 226 - mj. K7004	May-Tove Rosseid

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Jåttåvågveien 20a as	931060066		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Haakon VIIs gate 8	4005	STAVANGER	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1103	STAVANGER	16	1461	—

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
931060066	Jåttåvågveien 20a AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Samelebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1				13				25				37	B	50		49	B	62	
2				14				26				38	B	50		50	B	51	
3				15				27				39	B	47		51	B	64	
4				16				28				40	B	54		52	B	62	
5				17				29				41	B	56		53	B	54	
6				18				30				42	B	47		54	B	54	
7				19				31				43	B	60		55	B	50	
8				20				32				44	B	58		56	B	60	
9				21				33	B	56		45	B	50		57	B	62	
10				22				34	B	47		46	B	50		58	B	51	
11				23				35	B	60		47	B	47		59	B	64	
12				24				36	B	58		48	B	54		60	B	62	
Sum tellere:			1.758			Nevner =		1.758											

Dato	Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

STAVANGER KOMMUNE
Rett kopi bekrefter
30.11.2023 May-Tove Rosseid

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Jåttåvågveien 20a as
Sted og dato STAVANGER 26/10-2023	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver Rune Schive Hognestad
Sted og dato Stavanger 26/10 -23	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver Stian Sjølyst Malmin
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1103	Stavanger	16	1461	–

Dato	Underskrift	Stempel
30.11.2023	May-Tove Rosseid	STAVANGER KOMMUNE BY- OG SAMFUNNSPLANLEGGING, KART OG DIGITALE TJENESTER

Dato	Innsenderens underskrift

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

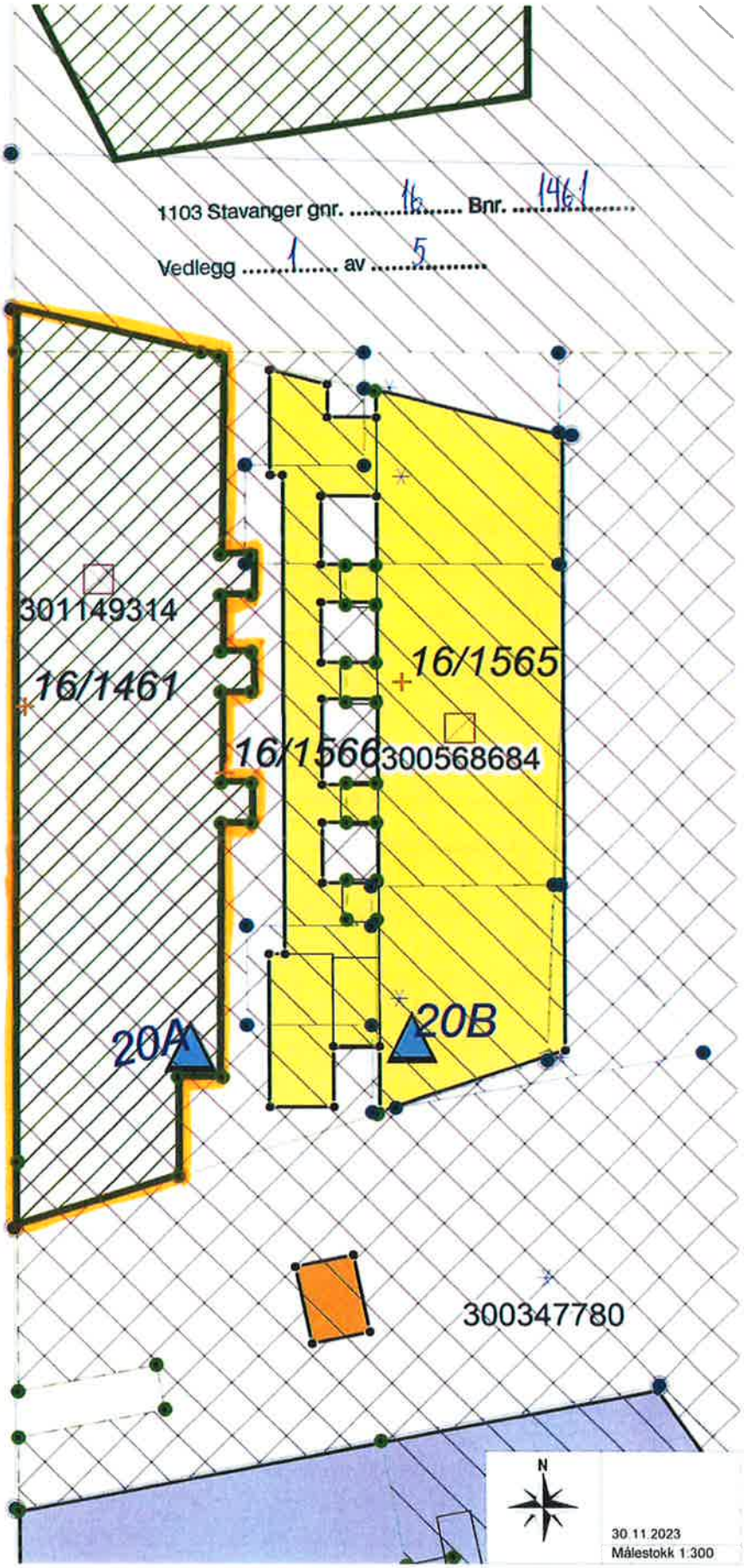
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samelebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B – tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

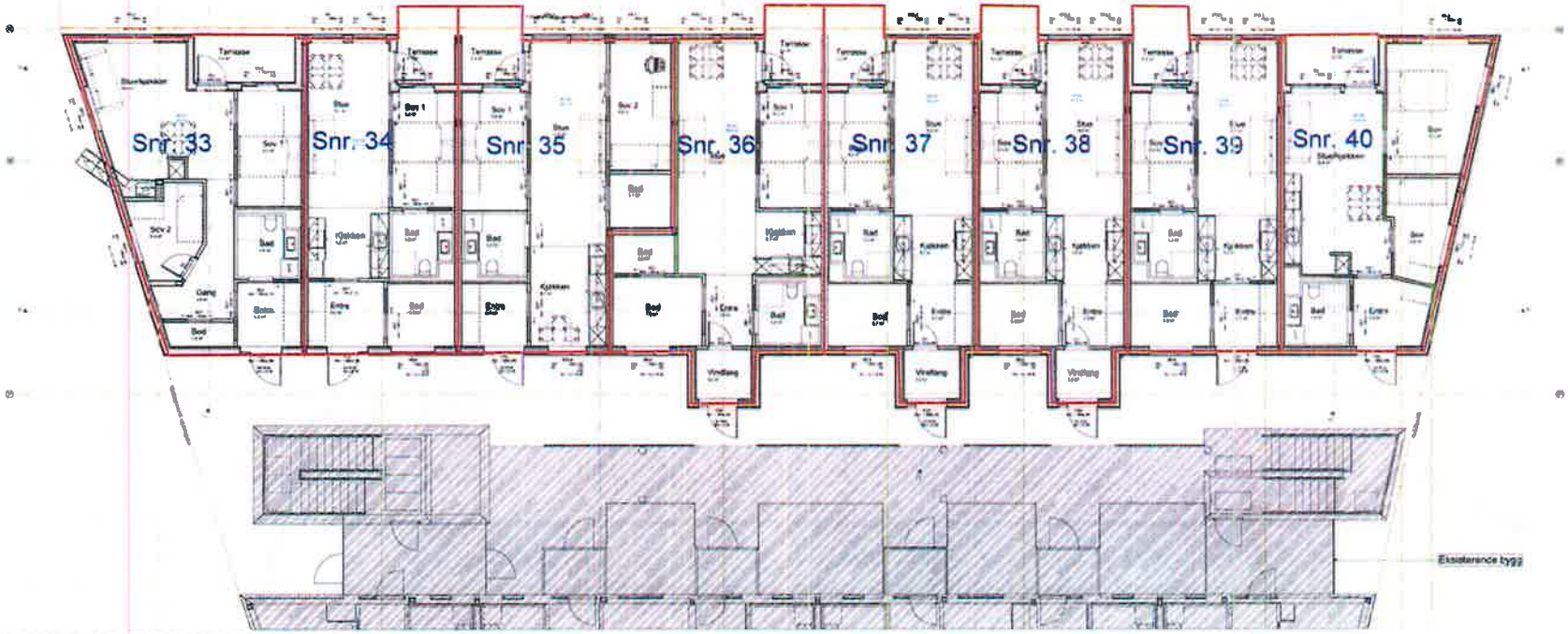
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	54		85				109				133				157			
62	B	54		86				110				134				158			
63	B	50		87				111				135				159			
64	B	60		88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		1758				Nevner =		1758											

Dato	Innsenderens underskrift


1103 Stavanger gnr. 16 Bnr. 1461
Vedlegg 1 av 5
301149314
16/1461
16/1565
16/1566
300568684
20A
20B
300347780
N
30.11.2023
Målestokk 1:300

SEKSJONERINGSTEGNINGER FOR GNR. 16 BNR. 1461 I STAVANGER

SIDE 2 AV 5



Terrasser i 1. etasje er overbygd

Detaljprosjekt

Kruse Smith Entreprenør AS

1:50

Hetlandshagen - trinn 2

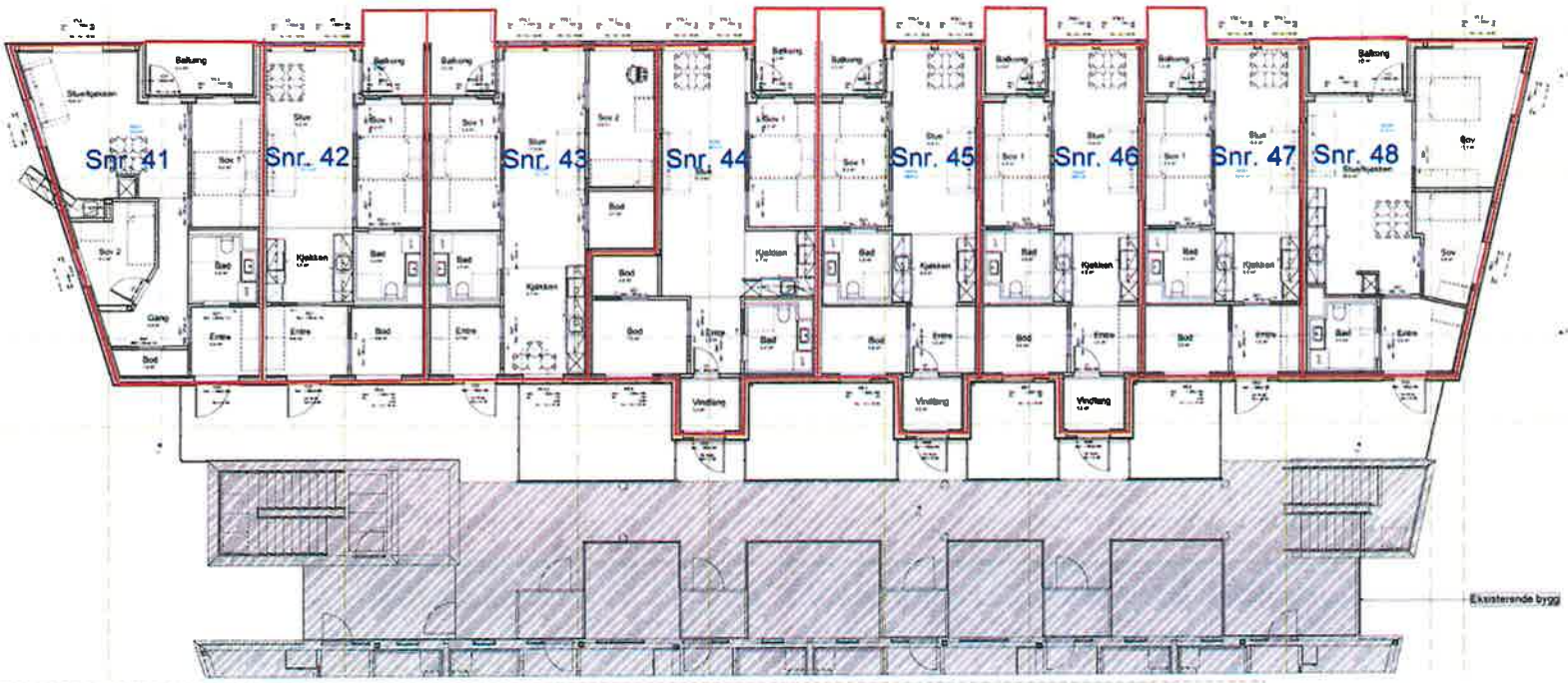
Plan 1. Etasje

Norconsult

52206666 A-22-01-01

SEKSJONERINGSTEGNINGER FOR GNR. 16 BNR. 1461 I STAVANGER

SIDE 3 AV 5



Detaljprosjekt

Kruse Smith Entreprenør AS

1:50

Hedrunhagen - trinn 2

Plan 2. Etasje

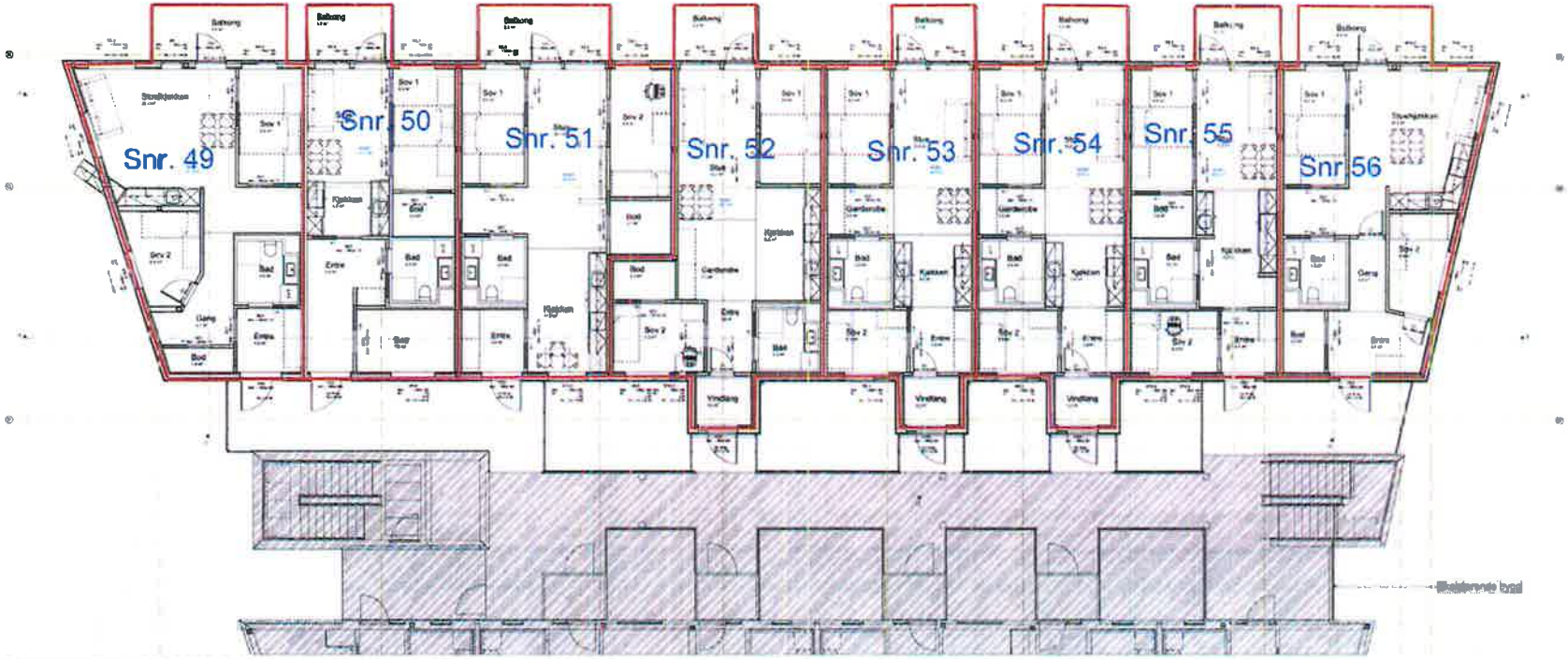
Norconsult

52208886

A-22-02-01

SEKSJONERINGSTEGNINGER FOR GNR. 16 BNR. 1461 I STAVANGER

SIDE 4 AV 5



Detaljprosjekt

Kruse Smith Entreprenør AS

1:50

Heidrunhugen - trinn 2

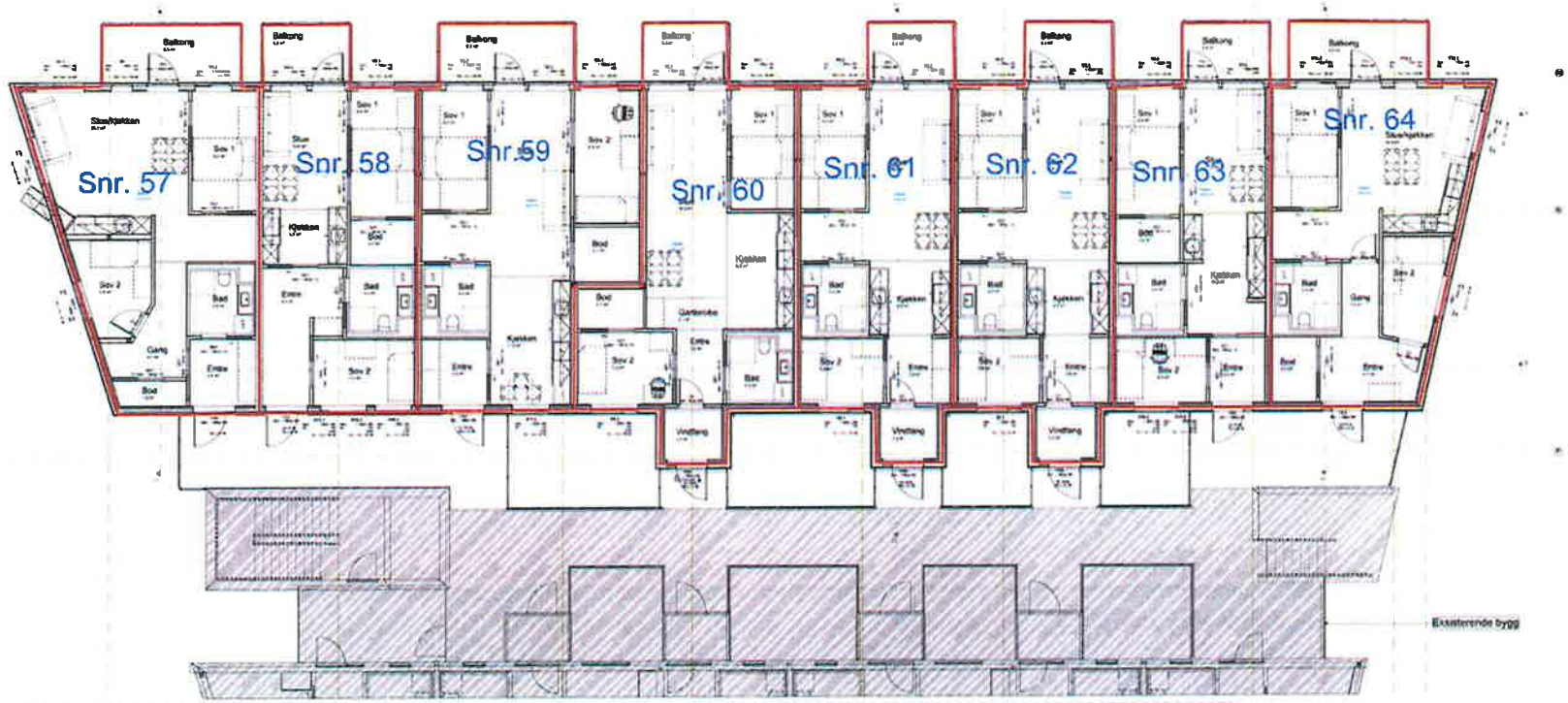
Plan 3. Etasje

Norconsult

52236666 A-22-03-01

SEKSJONERINGSTEGNINGER FOR GNR. 16 BNR. 1461 I STAVANGER

SIDE 5 AV 5



Detaljprosjekt

Kruse Smith Entreprenør AS

1:50

Heidrunhagen - trinn 2

Plan 4. Etasje

Norconsult

52206606

A-22-04-01

Heidrun Boliger AS (911 837927)
Haakon VIIs gate 8
4005 Stavanger

ERKLÆRING

Doknr: 1215308 Tinglyst: 14.03.2024
STATENS KARTVERK

Hinna Park Logistikk AS, org nr 884 397 502, er hjemmelshaver over gnr 16 bnr 1596 snr 2 i Stavanger kommune (heretter benevnt «Eiendommen»).

Hinna Park Logistikk AS erklærer at følgende rettigheter skal tinglyses i Eiendommen:

1. Rett til sportsbod

Følgende seksjoner i gnr 16 bnr 1565 i Stavanger kommune skal ha evigvarende, eksklusiv og vederlagsfri rett til én bod hver i Eiendommen (bindestrek indikerer samtlige seksjoner i det aktuelle intervallet):

Snr 1-24.

Følgende seksjoner i gnr 16 bnr 1461 i Stavanger kommune skal ha evigvarende, eksklusiv og vederlagsfri rett til én bod hver i Eiendommen (bindestrek indikerer samtlige seksjoner i det aktuelle intervallet):

Snr 33-64.

2. Øvrige bestemmelser

Den til enhver tid gjeldende plassering/fordeling av boder følger en egen bodplan som forvaltes av Eiendommens styre.

Ovennevnte rettigheter medfører plikt til å bidra til Eiendommens drift og vedlikehold i henhold til det til enhver tid gjeldende reglement e.l. for Eiendommen.

Bodplanen er fastsatt av Utbygger ved stiftelsen av sameiet på Eiendommen og skal siden forvaltes av Eiendommens styre. Bodplanen kan kun endres dersom brukerne av de aktuelle bodene samtykker til det.

For Hinna Park Logistikk AS

Stavanger den 7 / 3 2024

Øyvind Mikalsen
Styreleder

27/10-16. Pelken
Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
994 116 177
org.nr./fødselsnr.

Dok.nr. 990481 Tinglyst 27.10.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

1. BAKGRUNN OG DEFINISJONER

1.1 Denne erklæring utstedes for det formål å klargjøre og presisere ansvarsforhold, herunder fordeling av plikter, rettigheter og kostnader mellom eiendommene i reguleringsfelt NB4 i Jåttåvågen i Stavanger. NB4 består av tre anleggseiendommer og åtte grunneiendommer.

1.2 Følgende grunneiendommer i Stavanger kommune benevnes heretter samlet som «**Grunneiendommene**» og enkeltvis som følger:

Gnr. 16 bnr. 1247 («**Gullfaks**»)
Gnr. 16 bnr. 1563 («**Oseberg**»)
Gnr. 16 bnr. 1465 («**Hjertetomta**»)
Gnr. 16 bnr. 1565* («**Heidrunhagen 1**») *Snr. 1 - 24
Gnr. 16 bnr. 1461 («**Heidrunhagen 2**»)
Gnr. 16 bnr. 1566 («**Heidrunhagen Fellesareal**»)
Gnr. 16 bnr. 1462* («**Sea View**») **Snr. 1 - 120
Gnr. 16 bnr. 1464 («**Troll**»)

1.3 Følgende anleggseiendommer i Stavanger kommune benevnes heretter samlet som «**Anleggseiendommene**» og enkeltvis som følger:

Gnr. 16 bnr. 1562 snr. 1, snr. 2 og snr. 3 («**Gullhallen**»)

Gullhallen er beliggende i nord under Gullfaks, Oseberg, Hjertetomta og Heidrunhagen 2.

Gnr. 316 bnr. 3 snr. 1 og snr. 2 («**Trollhallen**»)

Trollhallen er beliggende i sør under Hjertetomta, Heidrunhagen 1, Heidrunhagen Fellesareal, Heidrunhagen 2, Sea View og Troll.

Gnr. 316 bnr. 4 («**Sea View Parkering**»)

Sea View Parkering er beliggende i sør under Sea View, Hjertetomta og Gullfaks

1.4 Alle de foran nevnte eiendommer i pkt. 1.2 og 1.3 benevnes i fellesskap som «**Eiendommene**».

Eiendommene vises på situasjonskart vedlagt som bilag 1.

1.4 Når definisjonen «**Grunneieransvaret**» benyttes i denne erklæring menes det ansvar som eier og bruker av en eiendom har etter gjeldende rett til enhver tid, herunder eventuelt ansvar for skade og ulempe påført annen eiendom.

Rett kopi bekreftes
Deloitte Advokatfirma AS

Gisle Danielssen
advokat

2. BESTEMMELSER OM ANSVARSFORHOLD MV

Hjemmelshaverne til Eiendommene vedtar og samtykker til tinglysing av denne erklæring ved sin signatur i pkt. 4.

Eiendommene Heidrunhagen 1, Sea View og Sea View Parkering er seksjonerte boligsameier. For disse eiendommer signerer styrene i henholdsvis Sameiet Jåttåvågveien 22-28 og Sameiet Jåttåvågveien 20 B, jfr. eierseksjonsloven § 43.

2.1 ANSVARSFORDELING OVER OG UNDER STØPT DEKKE

Anleggseiendommene er tilstøtende underjordiske parkeringsanlegg som hver er utført med bygningskonstruksjon i betong, som avsluttes med støpt dekke over parkering. Dette funksjonelle skillet benevnes heretter «**Dekket**». Alt i overkant av Dekket på Anlegggseiendommene (oppkanter, isolasjon, tekking, påstøp mv.) tilordnes de respektive overliggende Grunneiendommer. Det vil si at:

(i) Eierne av Grunneiendommene har Grunneieransvaret og er ansvarlig for drift og vedlikehold av sine respektive Grunneiendommer fra i overkant av Dekket.

(ii) Eierne av Anleggseiendommene har Grunneieransvaret og er ansvarlig for drift og vedlikehold av sine respektive Anleggseiendommer fra og med Dekket og nedover.

2.2 ANSVARSFORDELING INNAD I PARKERINGSANLEGGENE

2.2.1 Nordre parkeringsanlegg: Gullhallen – Gullfaks og Oseberg

Eiendommene Gullfaks og Oseberg omfatter også gjennomgående bygningsvolumer i parkeringsanlegget i nord (tekniske rom, trappeløp, garderober, heissjakt mv.), heretter «**Byggkjerner**» som innad i anlegget grenser til Gullhallen.

(i) Eierne av Gullfaks har Grunneieransvaret for og er ansvarlig for drift og vedlikehold av sine Byggkjerner, tekniske installasjoner og gjennomføringer inkludert omsluttende vegger som vist med rød strek og merket «Gullfaks» i bilag 2.

(ii) Eierne av Oseberg har Grunneieransvaret for og er ansvarlig for drift og vedlikehold av sine Byggkjerner, tekniske installasjoner og gjennomføringer inkludert omsluttende vegger som vist med blå strek og merket «Oseberg» i bilag 2.

es tinglyst

(iii) Gullhallen, Gullfaks og Oseberg har gjensidig rett og plikt overfor hverandre til å være tilknyttet, ha og vedlikeholde gjennomgående tekniske anlegg og infrastruktur som er nødvendig for bruken av eiendommene, som f.eks. ventilasjonsanlegg, ledninger som fører elektrisitet, signaler, gass eller væske, installasjoner for rombelysning, sprinkleranlegg, varslingsanlegg mv. Kostnader til vedlikehold, utskifting og utbedring av skade av slike fellesfunksjoner fordeles mellom eiendommene etter bruk og nytte. Forbruk bekostes av den enkelte eiendom.

Rett kopi bekreftes
Deloitte Advokatfirma AS

Gisle Danielssen
advokat

2.2.2 Søndre parkeringsanlegg: Trollhallen – Troll og Sea View Parkering

Eiendommen Troll omfatter også gjennomgående bygningsvolumer i parkeringsanlegget i sør (tekniske rom, trappeløp, garderober, heissjakt mv.), heretter «**Byggkjerner**» som innad i anlegget grenser til Trollhallen.

(i) Eierne av Troll har Grunneieransvaret for og er ansvarlig for drift og vedlikehold av sine Byggkjerner, tekniske installasjoner og gjennomføringer inkludert omsluttende vegger som vist med rød strek og merket «Troll» i bilag 3.

(ii) Eierne av Sea View Parkering har Grunneieransvaret for og er ansvarlig for drift og vedlikehold av sin eiendom inkludert omsluttende vegger som vist med blå strek og merket «Sea View Parkering» i bilag 3.

ns
inskyst

(iii) Trollhallen, Troll og Sea View Parkering har gjensidig rett og plikt overfor hverandre til å være tilknyttet, ha og vedlikeholde gjennomgående tekniske anlegg og infrastruktur som er nødvendig for bruken av eiendommene, som f.eks. ventilasjonsanlegg, ledninger som fører elektrisitet, signaler, gass eller væske, installasjoner for rombelysning, sprinkleranlegg, varslingsanlegg mv. Kostnader til vedlikehold, utskifting og utbedring av skade av slike fellesfunksjoner fordeles mellom Eiendommene etter bruk og nytte. Forbruk bekostes av den enkelte eiendom.

2.4 Forsikring

2.4.1 Eiendommene skal holdes fullverdiforsikret av de(n) som til enhver tid eier den enkelte Eiendom. Forsikringsavtalene skal inkludere ansvarsforsikring.

2.4.2 Eierne av Eiendommene kan kreve av hverandre at de respektive forsikringsavtaler fremlegges og at grensesnittet mellom forsikringsavtalene er samordnet og dekkende.

ns
inskyst

2.5 Brann og rømning

2.5.1 Eiere og brukere av Anleggseiendommene har rett til å benytte trappeløp i Troll, Trollhallen, Sea View, Oseberg og Gullfaks som rømningsvei i forbindelse med brann eller andre hendelser som nødvendiggjør evakuering.

2.5.1 Eiere og brukere av Grunneiendommene har rett til å benytte Anleggseiendommene som rømningsvei i forbindelse med brann eller andre hendelser som nødvendiggjør evakuering.

3. Tinglysing

Denne erklæring kan tinglyses på Eiendommene.

***

3. SIGNATURER

Rett kopi bekreftes
Deloitte Advokatfirma AS

Gisle Danielssen
advokat

3.1 Som hjemmelshaver til gnr. 16 bnr. 1247 (Gullfaks):

Gullfaks AS, org.nr. 998 772 338

Sted/dato: ...../.....

Tore Andre Eide, styreleder

Øyvind Mikalsen, styremedlem

3.2 Som hjemmelshavere til gnr. 16 bnr. 1562 snr. 1,2 og 3 (Gulhallen):

Hinna Park Logistikk AS, org.nr. 884397502

Sted/dato: ...../.....

Tore Andre Eide, styreleder

Øyvind Mikalsen, styremedlem

Gullfaks AS, org.nr. 998772338

Sted/dato: ...../.....

Tore Andre Eide, styreleder

Øyvind Mikalsen, styremedlem

3.3 Som hjemmelshaver til gnr. 16 bnr. 1563 (Oseberg):

Oseberg Næring AS, org.nr. 912997308

Sted/dato: ...../.....

Tore Andre Eide, styreleder

Øyvind Mikalsen, styremedlem

3.4 Som hjemmelshavere til gnr 16 bnr. 1465 (Hjertetomta):

Hinna Park Logistikk AS, org.nr. 884 397502

Sted/dato: ...../.....

Tore Andre Eide, styreleder

Øyvind Mikalsen, styremedlem

Oseberg Næring AS, org.nr. 912997308 og
Gullfaks AS, org.nr. 998 772 338

Sted/dato: ...../.....

Tore Andre Eide, styreleder

Øyvind Mikalsen, styremedlem

Bekreftes
Delo Advokatfirma AS
Gisle Mathiessen
advokat

Troll Næring AS, orgnr 998772362

Sted/dato: ...../.....

Tore Andre Eide, styreleder

Øyvind Mikalsen, styremedlem

Heidrun Hagen AS, orgnr. 998772389

Sted/dato: ...../.....

Sindre Ertvaag, styreleder

ØYVIND MIKALSEN, styremedlem

Sameiet Jåttåvågveien 22-28, orgnr 912302822

Sted/dato: ...../.....

John Bernhard Voll, styreleder

Morten Taksrud, styremedlem

Sameiet Jåttåvågveien 20 B, orgnr. 817700229

Sted/dato: Stavanger / 21.10.2016

Ellen Beate Veggeberg

Richard Lewis Slee

3.5 For hjemmelshavere til gnr 16 bnr. 1565 (Heidrunhagen 1)
xsnr. 1-24

Sameiet Jåttåvågveien 20 B, orgnr 817700292

Sted/dato: Stavanger 21.10.2016

Ellen Beate Veggeberg

Richard Lewis Slee

3.6 Som hjemmelshavere til gnr 16 bnr. 1461 (Heidrunhagen 2) og gnr. 16 bnr. 1566 (Heidrunhagen Fellesareal)

Heidrun Hagen AS, orgnr. 998772389

Sted/dato: ...../.....

Sindre Ertvaag, styreleder

ØYVIND MIKALSEN, styremedlem

Rett kopi bekreftes
Deloitte Advokatfirma AS
Cisle Danielssen
advokat

Troll Næring AS, orgnr. 998 772 362

Sted/dato: ...../.....

Tore Andre Eide, styreleder

Øyvind Mikalsen, styremedlem

Heidrun Hagen AS, orgnr 998 772 389

Sted/dato: Stavanger.../26.9.16..

Sindre Ertvaag, styreleder

ØYVIND MIKALSEN styremedlem

Sameiet Jåttåvågveien 22-28, orgnr. 912 302 822

Sted/dato: ...../.....

John Bernhard Voll, styreleder

~~Morten Takerud~~, styremedlem
EIVIND R. OLSEN

Sameiet Jåttåvågveien 20 B, orgnr. 817 700 292

Sted/dato: ...../.....

Ellen Beate Veggeberg

Richard Lewis Slee

3.5 For hjemmelshavere til gnr 16 bnr. 1565 (Heidrunhagen 1) (Heidrunhagen Fellesareal): ASnr. 1-24

Sameiet Jåttåvågveien 20 B, orgnr 817 700 292

Sted/dato: ...../.....

Ellen Beate Veggeberg

Richard Lewis Slee

3.6 Som hjemmelshavere til gnr 16 bnr. 1461 (Heidrunhagen 2) og gnr. 16 bnr. 1566 (Heidrunhagen Fellesareal

Heidrun Hagen AS, orgnr. 998 772 389

Sted/dato: Stavanger.../26.9.16

Sindre Ertvaag, styreleder

ØYVIND MIKALSEN styremedlem

Kopi bekreftes
Danielssen Advokatfirma AS

Gisle Danielssen
advokat

3.7 For hjemmelshavere til gnr 16 bnr. 1462 (Sea View) og gnr. 316 bnr. 4 (Sea View Parkering): *Snr. 1-120

Sameiet Jåttåvågveien 22-28, org.nr. 912302822

Sted/dato: ...../.....

John B. Voll

John Bernhard Voll, styreleder

; styremedlem
EDVARD OLSEN

3.8 Som hjemmelshaver til gnr 16 bnr. 1464 (Troll):
TROLL NÆRING AS, org.nr. 998772362
Sted/dato: ...../.....

Tore Andre Eide, styreleder

Øyvind Mikalsen, styremedlem

3.9 Som hjemmelshavere til gnr 316 bnr. 3 snr. 1 og 2 (Trollhallen):

Hinna Park Logistikk AS, org.nr. 889397502

Sted/dato: ...../.....

Tore Andre Eide, styreleder

Øyvind Mikalsen, styremedlem

Sameiet Jåttåvågveien 20 B, org.nr. 817700292

Sted/dato: ...../.....

Ellen Beate Veggeberg, styreleder

Richard Lewis Slee, styremedlem

***

Rett kopi bekreftes
Deloitte Advokatfirma AS

Ole Danielssen
advokat

3.7 For hjemmelshavere til gnr 16 bnr. 1462 (Sea View) og gnr. 316 bnr. 4 (Sea View Parkering):

Sameiet Jåttåvågveien 22-28, org.nr. 912302822

Sted/dato: ...../.....

John Bernhard Voll, styreleder

Morten Taksrud, styremedlem

3.8 Som hjemmelshaver til gnr 16 bnr. 1464 (Troll):

Troll Nøans As, org.nr 998722362

Sted/dato: ...../.....

Tore Andre Eide, styreleder

Øyvind Mikalsen, styremedlem

3.9 Som hjemmelshavere til gnr 316 bnr. 3 snr. 1 og 2 (Trollhallen):

Hinna Park Logistikk AS, org.nr. 884397502

Sted/dato: ...../.....

Tore Andre Eide, styreleder

Øyvind Mikalsen, styremedlem

Sameiet Jåttåvågveien 20 B, org.nr. 817702292

Sted/dato: Stavanger, 21.10.2016

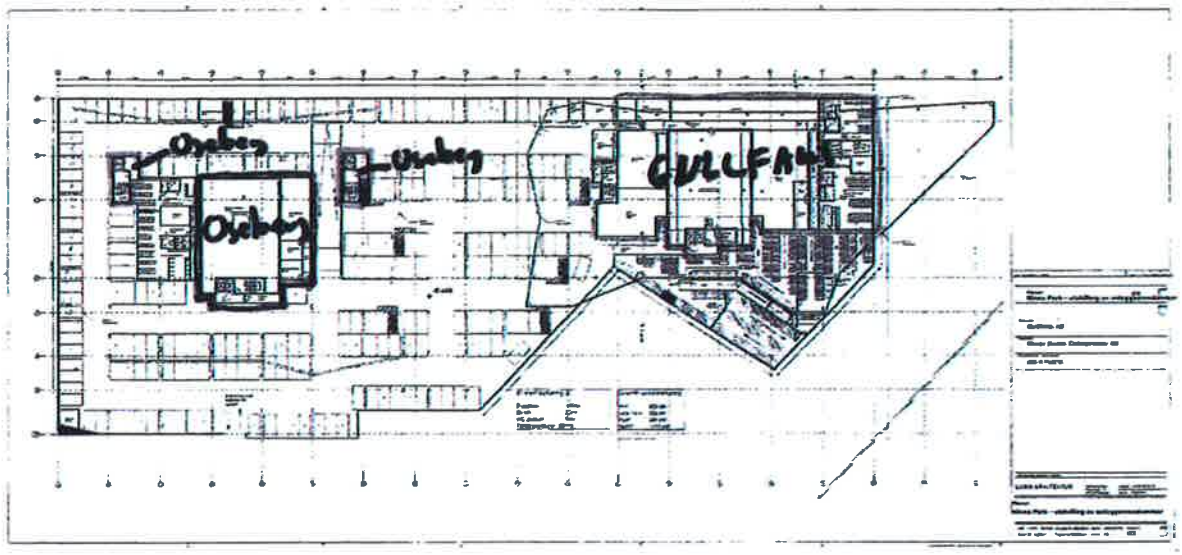
Ellen Beate Veggebøg, styreleder

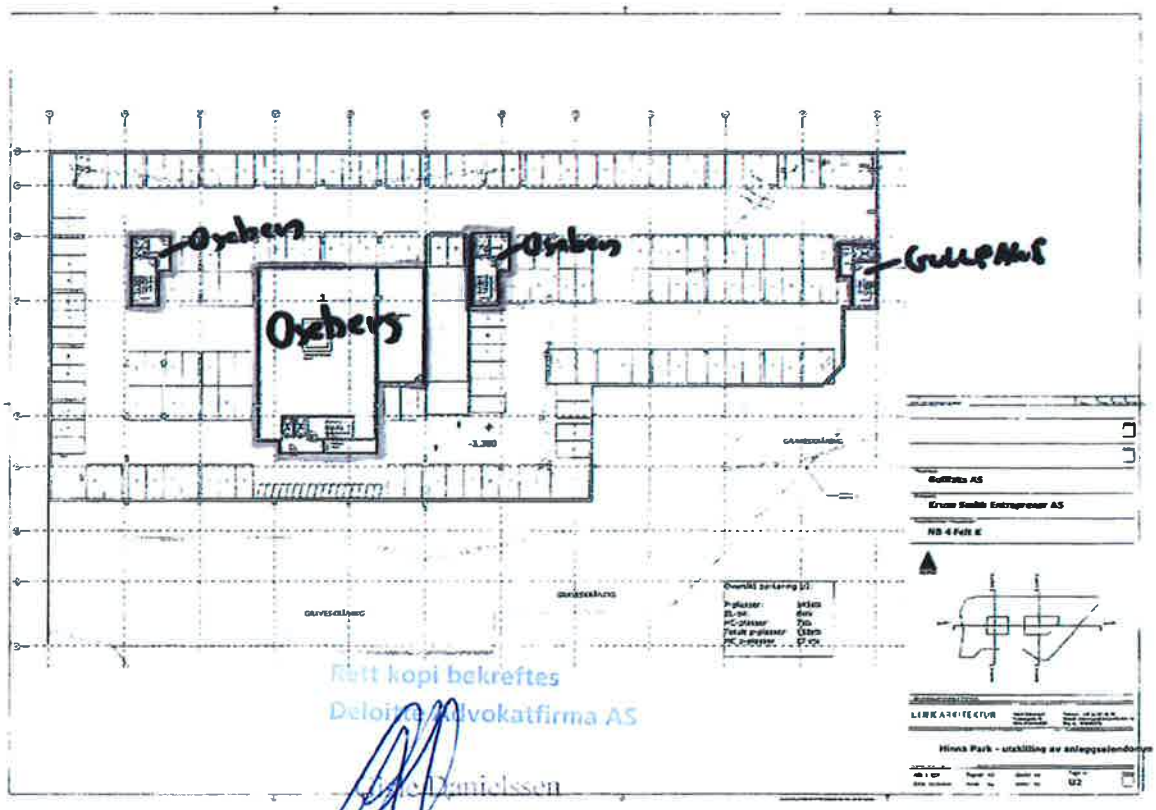
Richard Lewis Slee, styremedlem

***

Ikke kopi bekrefres
Deloitte Advokatfirma AS

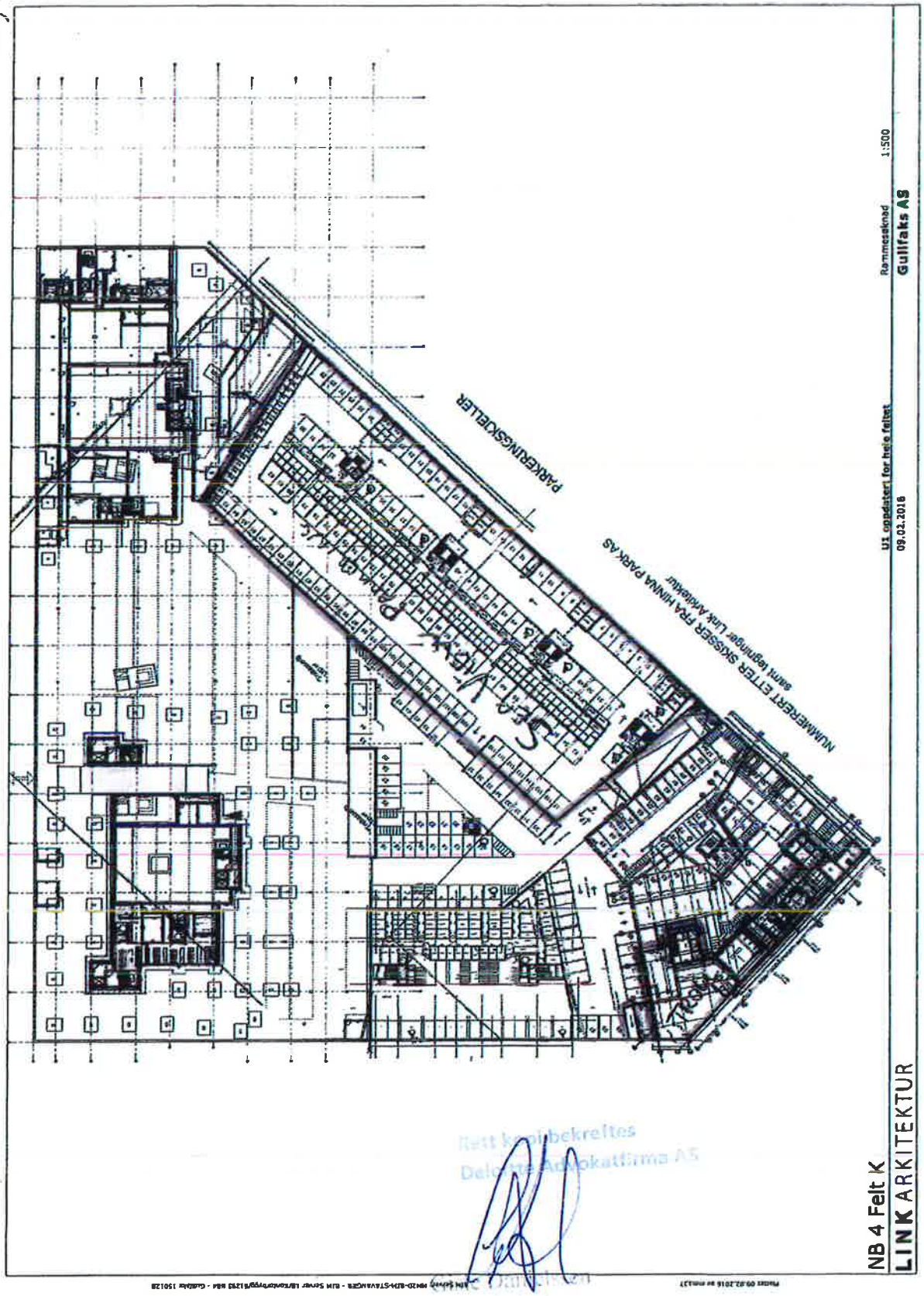
Gisle Tønnessen
advokat



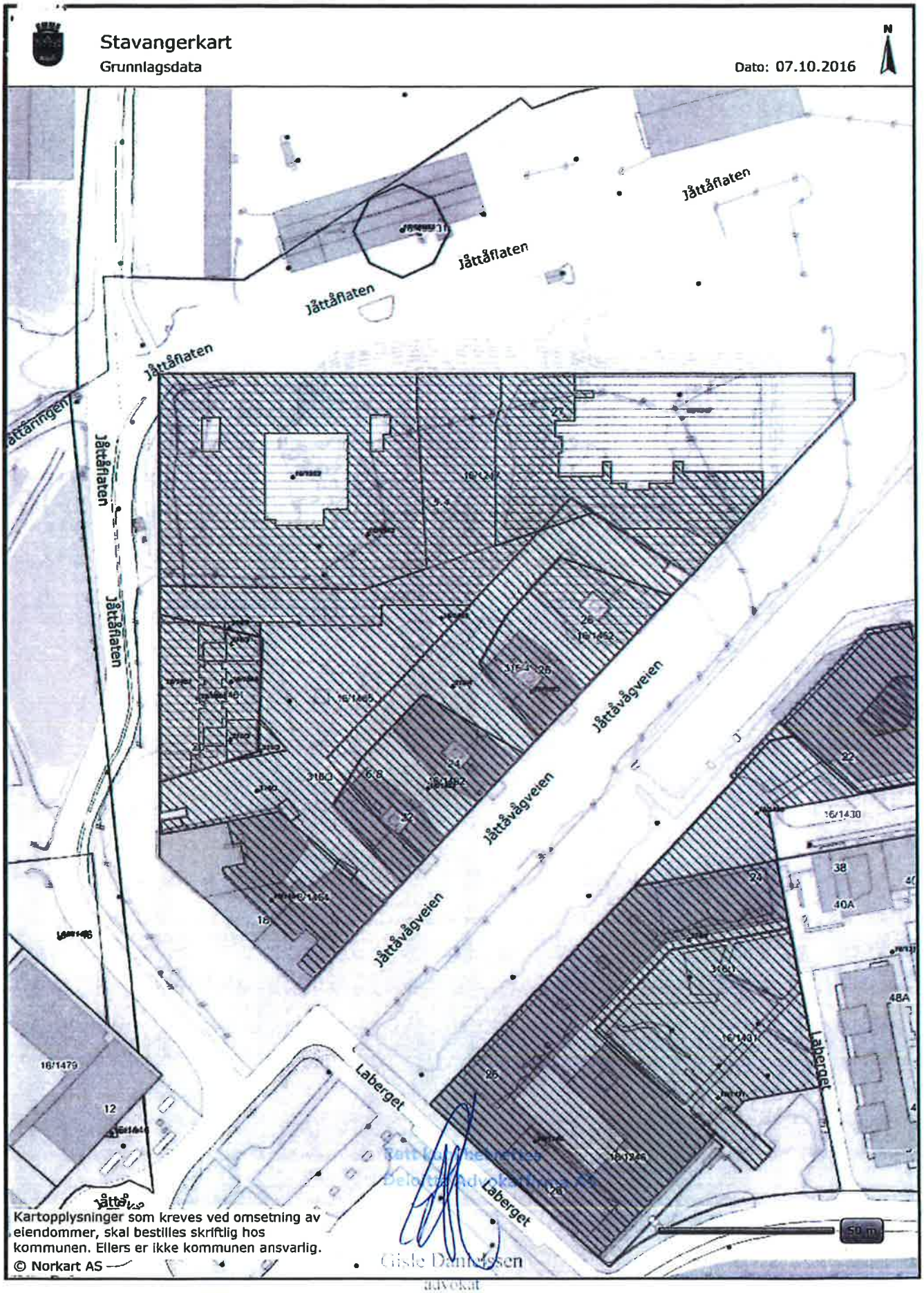


Rett kopi bekreftes
Deloitte Advokatfirma AS
Daniel Danielssen
advokat

Bilag 3



Rett kopibekreftes
Delo DA Advokatfirma AS



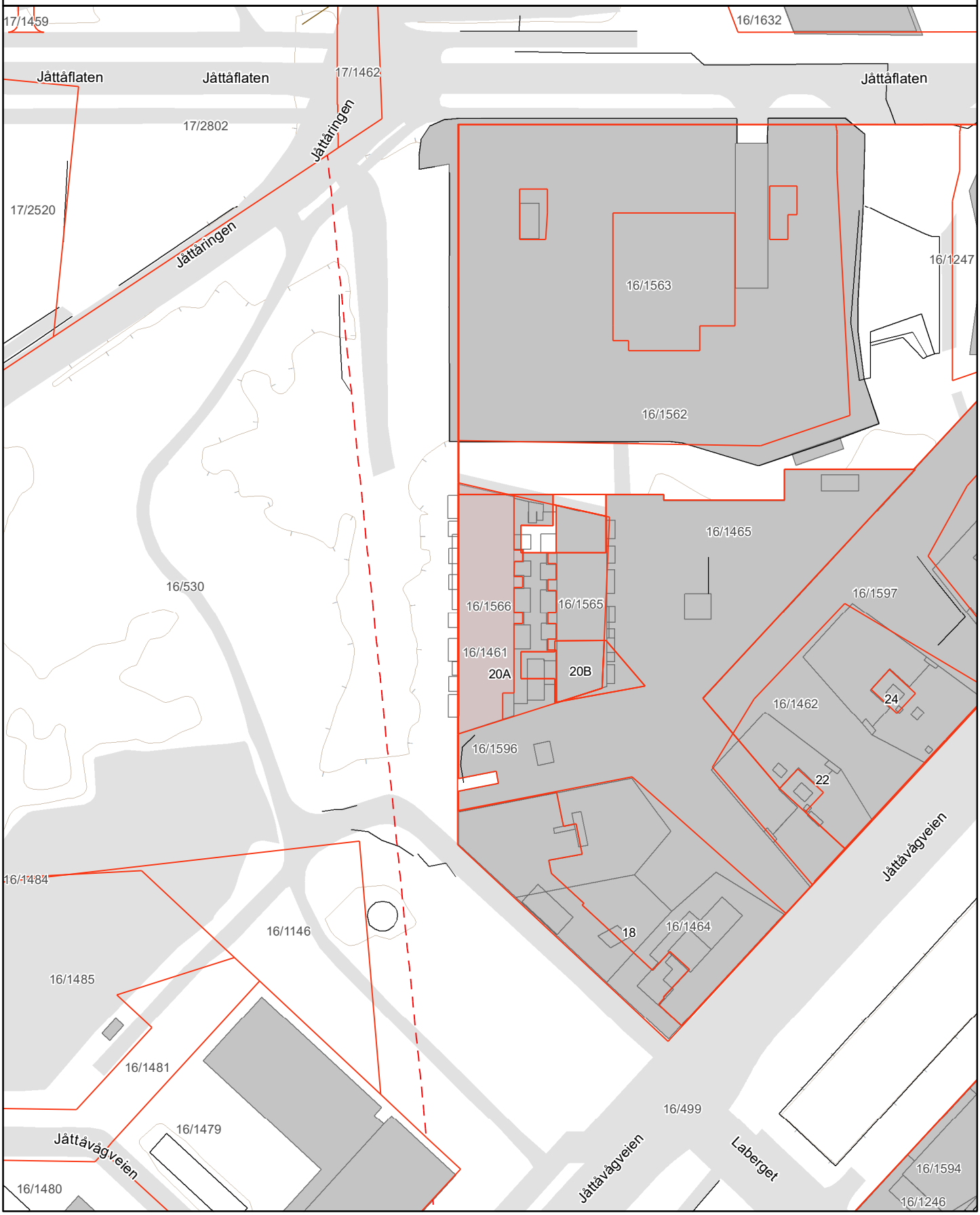
Gisle Danielsen
advokat

Grunnkart

Adresse: Jåttåvågveien 20A, 4020 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/1461/0/0
Dato: 2025-07-02
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



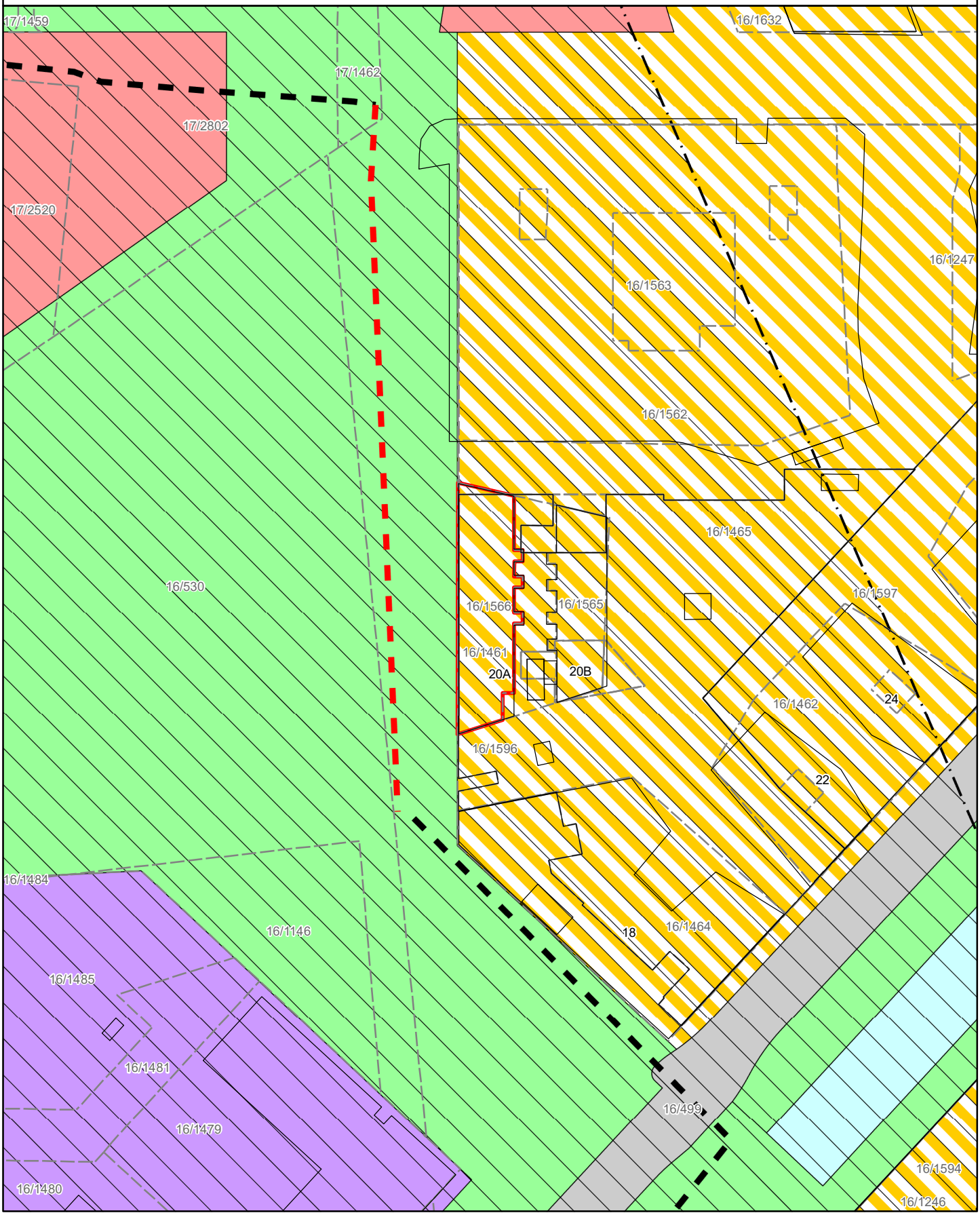
Kommuneplan

Adresse: Jåttåvågveien 20A, 4020 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/1461/0/0
Dato: 2025-07-02
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

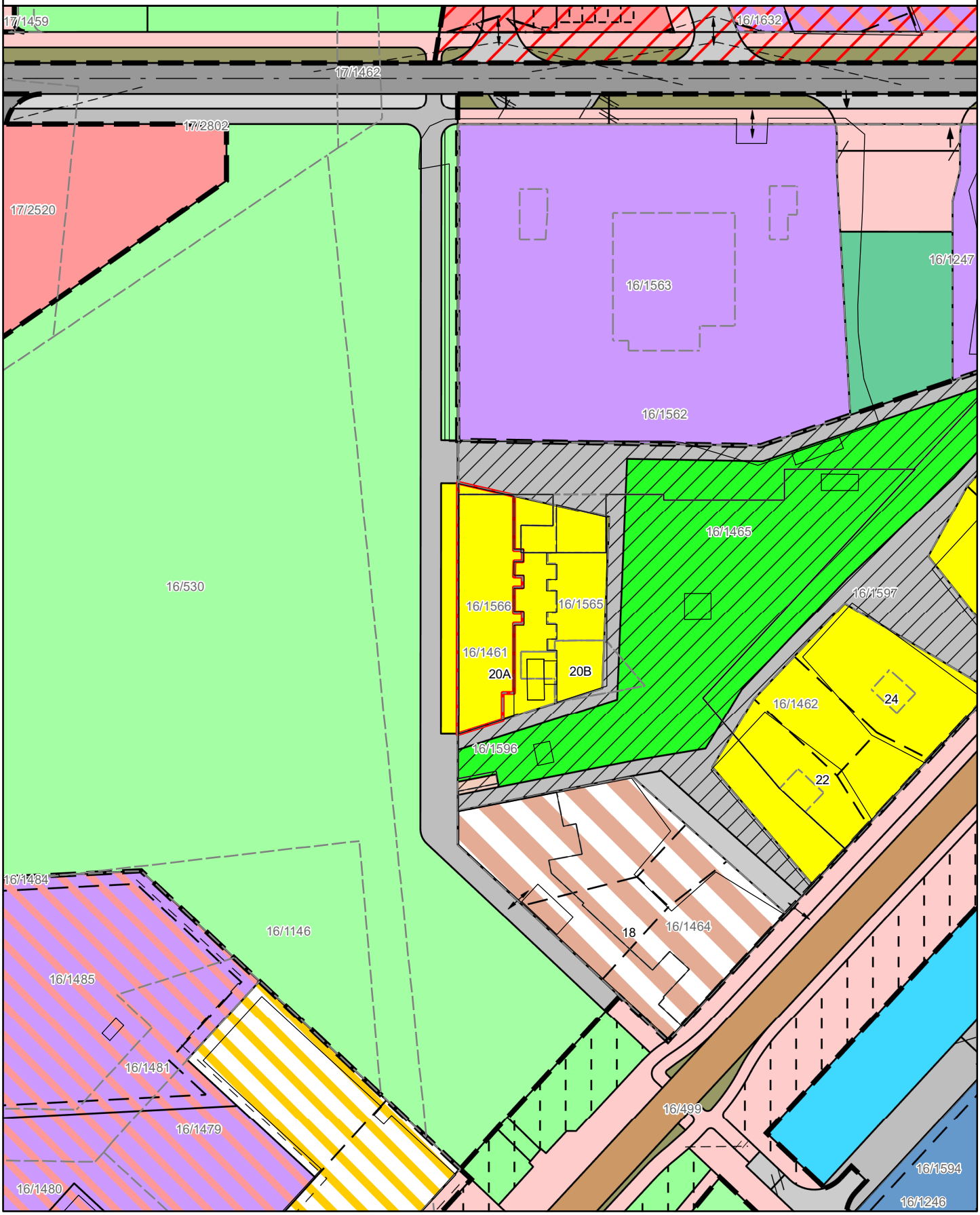


Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Jåttåvågveien 20A, 4020 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/1461/0/0
Dato: 2025-07-02 Planident: 2225
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 9.2.2009

Stavanger kommune

N



REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR JÅTTÅVÅGEN - FELT NB4, T7, F4 og A5, HINNA BYDEL
PLAN NR. 2225

Dato: kbu 06.06.08, rev. 07.10.08
Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 09.02.09 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.
Endret § 4,7 og 8 iht. KBU vedtak av 14.06.2012

§1
Planområdet

Det regulerte området omfattes av byggeområder, friområde og trafikkområder i kommunedelplan for Jåttåvågen, felt NB4, felt F4, felt A5 samt felt T7.

Planområdet omfatter for felt NB4 to delområder, delområde K og delområde B. Delområde K er begrenset til byggeområde for kontorformål og delområde B omfatter byggeområdene B1, B2, B3 og HK samt fellesområdene F1, F2 og F3.

§ 2
Plankrav

Illustrasjonsplan
Illustrasjonsplanen datert Lund Hagem 03.10.08 er retningsgivende for detaljplanlegging av delområde B.

Bebyggelsesplan
Byggetiltak innenfor delområde K kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan for området. For delområde B tillates oppført bebyggelse for feltene B1, B2, B3 og HK uavhengig av søknad om eller gjennomføring av tiltak innenfor delområde K.

Utomhusplan
For delområde B, felles arealer, forhage og spesialområde parkbelte, skal det foreligge utomhusplan for den ubebygde del av tomten (F1, F2 og F3) og arealer omfattet av tiltak, i målestokk 1:200.

Planen skal vise høyder på terreng, beplantning, overflatebehandling av gangveier/plasser, kjørearealer, parkeringsplasser, sykkelparkering, forstøtningsmurer og ramper, belysning, gatemøblering og skilting. Utforming av sandlekeplasser og kvartalslekeplass med lekeapparater skal være iht. lekeplassnormen.

Utomhusplanen skal i tillegg vise avgrensninger av felles- og privatareal og skille mellom lekeareal/grøntanlegg, gangveier og plassdannelser, inngangspartier til boliger, kjørerampe til garasjeanegg og renovasjonspunkter. Avbøtende tiltak for å redusere lokale vinder ved fellesområdene, spesielt ved sandlekeplassene skal innarbeides i utomhusplan.

Gangveier og adkomstsoner skal har kjørebredder som ivaretar atkomst og nødvendige svingradier for brannbil.

Det skal sikres universell utforming for alle brukere i de offentlige uteområdene.

Det skal redegjøres for at dekket under fellesområdene er tilstrekkelig dimensjonet slik at det er tatt høyde for nok vekstlag til at man kan få til frodig og varierte grøntområder herunder fundamentering av lekeapparater- og utstyr, samt kjøring med brannbil.

Detaljplan for offentlig friområde og offentlige trafikkarealer
Det skal utarbeides detaljplaner som viser opparbeidelse av offentlig friområde F4 og offentlige trafikkarealer. Detaljplanen skal være godkjent av kommunen (Bymiljø og utbygging, vei park og idrett) før friområde og veier kan opparbeides. Detaljering gjelder som for utomhusplan.

Kvalitetsprogram
Kvalitetsprogram som det er gitt krav om i kommuneplanen, skal følge byggesaken i forbindelse med rammesøknad. Kvalitetsprogrammet følger i eget vedlegg.

§ 3
Rekkefølgebestemmelser

Utomhusplan for felles arealene skal være godkjent av kommunen før det gis rammetillatelse for tiltak. Felles leke- og grøntområde F1, felles gangareal F2 samt felles avkjørsel F3 skal være opparbeidet før boliger tas i bruk.

Veianlegg frem til atkomsten skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for nybygg.

Kjøreadkomst til felt HK, B1, B2 og B3 tillates fra eksisterende veisystem inntil T4, T6 og T7 er ferdig anlagt. Det skal til enhver tid, inkludert i anleggsperioden foreligge en gjennomgående turvegforbindelse (hovedturveg) nord-sør gjennom Jåttåvågen. Eksisterende vei og gang- og sykkelvei skal hvor dette er nødvendig, kunne legges midlertidig om innenfor felt F4, i perioden hvor B1 bygges og T4, T6 ikke er etablert. Plan for midlertidig veiopparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

Friområde F4 skal senest være opparbeidet iht. detaljplan godkjent av park, første vekstsesong etter innflytting av minimum 50 % av boligene.

Delområde K og B (B1-B3 og HK) kan ikke tas i bruk før del av scenerommet A5 (til og langs med boligbygg) og friområde F4 er opparbeidet. Del av friområdet F4 som omfatter eksisterende vei kan utstå til vei T4, T6 og T7 i kommunedelplanen er bygd.

Delområde K kan ikke tas i bruk før del av vei T7 i kommunedelplan for Jåttåvågen er bygd langs med delområde K og frem til midlertidig vei over F4 (eksisterende vei), samt at A5 er ferdigstilt.

T7 skal ferdigstilles når vei T4 og T6 er bygd.

Før utgraving og arbeid med nye boliger starter skal det undersøkes om grunnen er forurenset. Eventuelle tiltak må gjennomføres før igangsetting av boliger startes. Stabilitets- og setningsvurderinger må gjennomføres i forbindelse med prosjekteringen.

§ 4
Plassering, byggehøyder og grad av utnytting

Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser og høyder som vist på plankartet.
Takoppbygg (trappetårn, tekniske rom) skal ikke utgjøre mer enn 1/4 av samlet takareal.
De skal være inntrukne og ikke høyere enn 3 m over maks gesims som gjelder innenfor byggegrensen for arealet.

Innenfor delområde K skal endelige byggehøyder fastsettes i bebyggelsesplan.

For felt B1 og K skal bebyggelsen ikke overstige 4 etasjer i samsvar med byggegrenser og maks. gesimshøyder vist på plankartet.

For feltene B2 og B3 skal bebyggelsen innenfor det enkelte felt oppføres med henholdsvis maks. 8 etasjer for høyereliggende del og maks. 3 etasjer for lavereliggende del, i samsvar med byggegrenser og maks. gesimshøyder vist på plankartet.

Maks tillatt bruksareal (BRA) for byggeområdet delområde K, BRA = 24 900 m^2.
Maks tillatt bruksareal (BRA) for byggeområdene felt B1, B2, B3 og HK alle delområde B, BRA = 24 660 m^2. Av dette tillates maks. 16 500 m^2 til bolig.

Kjøre- og parkeringsareal under terreng og i kjeller under ny bebyggelse inngår ikke i beregning av tillatt bruksareal (BRA). Dersom underkant tak i parkeringskjeller ligger 0,5 m over tilstøtende terreng, skal arealet regnes med i bruksarealet.

For åpent overbygget areal skal det beregnes bruksareal for tenkte plan dersom etasjehøyden overstiger 4,9 m.

§ 5
Felles bestemmelser, utforming delområde K og B

Ny bebyggelse skal gis en utforming av god arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for utforming, detaljering, material- og fargevalg.

Bebyggelsen skal ha flate eller tilnærmet flate tak.

Bebyggelsen innenfor delområdet skal ikke nyttes til virksomheter som kan medføre ulemper for boligene i form av støy, røyk og lukt.

Det skal sikres allmenn gangforbindelse gjennom områdene.

For utforming av delområdene og delfeltene skal intensjonene i illustrasjonsplan til reguleringsplanen følges.

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Universell utforming skal legges til grunn for tiltakene med tilhørende utearealer.

Nettstasjon skal være sentralt plassert, ha direkte atkomst fra bakkenivå og tilfredsstillende ventilasjonsforhold.

Lokk over parkering samt overflatedekket skal dimensjoneres slik at det tåler vekt av nødvendige jordmasser og kjøring av brannbiler.

§ 6
Byggeområde for kontor, delområde K

Innenfor byggeområdet tillates oppført kontorer. I tillegg kan etableres servicefunksjoner, mindre salgslokaler, serveringsarealer og treningslokaler.

Takoppbygg (trappetårn, tekniske rom) skal ikke ikke utgjøre mer enn 1/4 av samlet takareal. De skal være inntrukne og ikke høyere enn 3m over maks gesims som gjelder innenfor byggegrensen for arealet.

Byggeområdet skal ha kjøreadkomster fra offentlig vei T7. Området kan i tillegget tilknyttes felles avkjørsel for delområde B.

Eventuelle ventilasjonsvifter må ikke vende mot boliger.

Bebyggelsen innenfor byggeområdet skal ha åpne gangpassasjer gjennom bebyggelsen fra tilstøtende offentlig vei nord for delområdet. Passasjene skal være tilgjengelig for allmennheten og ha minimum 6 m bredde. Bebyggelsesplan for delområdet skal redegjøre for endelig plassering og dimensjonering av passasjene.

For sørøstre del av byggeområdet skal det etableres et åpent areal mellom fellesområde F2 og offentlig trafikkområde som vist på plankartet. Arealet skal være åpent i en høyde som minimum tilsvarer underkant dekke på kote 9,0 m.

For bebyggelsen tillates etablert innebygde broforbindelser i passasjene mellom kvartalenes øvre etasjer.

§ 7
Byggeområder for bolig, kontor og hotell, delområde B

<u>Byggeområder bolig, felt B1, B2 og B3</u>
Det tillates ikke boliger med ensidig orientering mot nord eller nordøst. Hovedbalkonger skal vende ut mot felles arealet mot vest, eller scenerommet/kanalen i øst.

Balkonger og karnapper kan krages ut over byggegrenser med inntil 1,2 m innenfor byggeområder for bolig og fellesområder. Ut over felles fellesområder gjelder utkragingen fra 3. etasje og oppover.

Privat minste uteoppholdsareal på bakkeplan eller balkong skal være minimum 5 m2.

Takoppbygg (trappetårn, tekniske rom) skal ikke utgjøre mer enn 1/4 av samlet takareal. De skal være inntrukne og ikke høyere enn 3m over maks gesims som gjelder innenfor byggegrensen for arealet. Det tillates etablert takterrasser. I tillegg tillates oppført rekkverk over tillatte gesimshøyder.

Byggeområdene skal ha kjøreadkomst fra felles avkjørsel tilknyttet offentlig vei innenfor felt A5. Innenfor feltene B1, B2, B3, tillates etablert buffersone/forhage mot kjørevei i øst. Buffersone/forhage tillates etablert med høydeforskjell på inntil 1 m i forhold til tilstøtende offentlig veiareal.

Maks 20 % av leilighetene skal være ett-roms, min. 40 % skal være to-roms og maks. 40 % av leilighetene skal være tre-roms. Ingen boliger skal være mindre enn 39 m^2.

Byggeområde kontor og hotell, felt HK
Innenfor formålet tillates hotell og/eller kontorer. Det tillates i tillegg oppført mindre forretningsenheter, salgslokaler innenfor kategori kafe, kiosk, restaurant i 1.etasje. Disse skal samlet ikke være større enn 200 m2 BRA.

Det skal innpasses kommunalteknisk anlegg, pumpestasjon i bebyggelsens 1. etasje og kjelleretasje. Det skal etableres nettstasjon innenfor byggeområdet, primært i tilknytning til eksisterende pumpestasjon. Nettstasjon skal ha direkte atkomst fra bakkenivå og tilfredsstillende ventilasjonsforhold. Kommunaltekniske anlegg innenfor felt HK skal ha adkomst fra offentlig gangvei øst i felt F4 tilstøtende byggeområdet.

Byggeområdet skal ha kjøreadkomst fra felles avkjørsel tilknyttet offentlig vei innenfor felt A5. Buffersone/forhage tillates etablert med høydeforskjell inntil 1 m i forhold til tilstøtende offentlig veiareal.

§ 8
Fellesområde, feltene F1, F2 og F3

Innenfor området skal etableres felles gangarealer, grøntanlegg og lekeplasser i samsvar med godkjent utomhusplan, ref. § 2. I tillegg skal etableres renovasjonspunkter som vist på plankartet. For fellesområdene kan tillates etablert mindre bygninger og anlegg for sykkelparkering, nedgang til parkeringskjeller o.l.

Innenfor fellesområdet, felles gangareal F2 tillates nødvendig kjøring til boligene (vareleveranse av større varer/flyttelas) og nødkjøring.

Felles avkjørsel og parkering
Bebyggelsen skal ha kjøreadkomster som vist på plankartet. Det skal etableres felles avkjørsel fra overordnet samlevei i felt A5. I tillegg skal når delområde K bygges ut etableres felles kjøreadkomst til parkeringsanlegg fra offentlig vei, felt T7. Parkeringsanlegg skal anlegges i

inntil to etasjer i garasjekjeller under nytt terreng og under ny bebyggelse, for delområde K og B. Parkeringsanlegget skal være felles for bebyggelsen i begge delområdene og for de enkelte feltene. Dekket over parkering/under fellesområdene skal dimensjoneres for kjøring med brannbil samt minimum 1 m vekstlag slik at det er mulig å etablere høyere vegetasjon.

For boligene skal det være 1 parkeringsplass pr. bolig. Det kreves i tillegg 0,15 – 0,30 gjesteparkeringsplasser i parkeringskjeller per 100 m2 BRA bolig. Det kreves maksimum en parkeringsplass per 100 m2 næringsaral. Parkeringen skal løses i felles parkeringsanlegg, under bygning eller under terreng.

Min. 5% av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede.

Det skal anlegges minimum en sykkelparkeringsplass per 100 m2 næringsareal og min. 2 plasser per bolig.

§ 9
Offentlig turveg

Offentlig turveg/promenade skal etableres i offentlig trafikkområde, A5 i KDP-Jåttåvågen. Turvegen skal ha en opparbeidelsesstandard som tåler intensiv bruk.

§ 10
Offentlige trafikkområder

Opparbeidelsen av de offentlige trafikkområdene, feltene T7 og A5, skal være i henhold til detaljplan, ref. § 2.

Vegetasjon og materialbruk skal ha en opparbeidelsesstandard som tåler intensiv bruk. Arealene mot sjøen (torg) skal opparbeides som gang- og sykkelvei, bussholdeplass, offentlig hovedturvei- forbindelse, gang- og oppholdsarealer og vegetasjon. Arealene mot kanalen og sjøen skal utformes for opphold og rekreasjon med tanke på kontakten ned til vannet. Overgangen til sjøen må opparbeides med vekt på sikkerhet for barn.

Arealene skal opparbeides iht. kommunale normer mht. fremtidig kommunal drift og vedlikehold.

For gang- og sykkelvei øst i felt F4 og tilstøtende byggeområde, tillates kjøring og parkering for betjening av kommunalteknisk anlegg innenfor felt HK.

§ 11
Miljøforhold, forurensning og klima

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 skal gjelde for støy fra trafikk på utendørs oppholdsarealer og utenfor minst ett soverom i hver bolig. Dersom retningslinjens grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støyreduserende tiltak iverksettes.
Evt. støytiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

Lydnivåer fra tekniske installasjoner på omkringliggende næringsbygg, og fra næringsvirksomhet i form av varelevering og lignende, skal innendørs i berørte boliger tilfredsstille kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk Standard NS 8175, tabell 4.

Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstille normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

Bygningene skal tilrettelegges for oppvarming med vannbåren varme. Bygningene skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarmeanlegg.

§ 12
Friområde F4

Innenfor friområdet kan det anlegges park og lekeplasser samt gang- og sykkelveier. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Det skal utarbeides en detaljplan for friområdet som skal godkjennes av kommunen. Detaljplanen skal vise plassering og utforming av gang- og sykkelveier, turstier, lekeplasser, bevaring av eksisterende vegetasjon, terrengbearbeiding, beplantning, møblering, belysning og materialvalg.

For gang- og sykkelvei tilstøtende felt HK tillates kjøring og parkering for betjening av kommunalteknisk anlegg innenfor bebyggelsen i feltet.

§ 13
Spesialområde, parkbelte i industristrøk

Innenfor spesialområder, parkbelte skal det etableres grøntanlegg. Arealene skal opparbeides parkmessig og tillates etablert med høydeforskjell inntil 1 m i forhold til tilstøtende offentlig veiareal.

§ 14 Spesialområder frisiktsoner

I områdene skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 meter over de møtende veibanene.

§ 15
Utbyggingsetapper

Innenfor delområde B kan det søkes om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 for utbygging av et enkelt felt eller for deler av et felt.

KVALITETSPROGRAM FOR UTARBEIDELSE AV RAMMESØKNADER INNENFOR PLAN 2225

	Ivaretatt (dok.nr.)	Vedlegg
Klimaanalyse		
Det skal redegjøres for disponering og møblering av uterom. Eventuelle behov for skjerming for å sikre gode lokalklimatiske forhold av uteoppholdsarealer og lekeplasser skal redegjøres for		
Utforming av nybygg skal tilstrebes energiøkonomiske løsninger		
Adkomst og tilgjengelighet		
Det skal etableres gangadkomster gjennom kvartalene fra tilstøtende fortau, gang-/og sykkelveier		
Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for felles uteområder og adkomster til hovedinnganger og garasjekjeller		
Utrykningskjøretøyer som brannbil og sykebil skal ha kjørbar tilgang til sentralt fellesområde		
Det skal redegjøres for at dekket over garasjeanlegg er dimensjonert for kjøring med brannbil og for minimum 1 m jordmasser (vekstlag for beplantning)		
Transport		
Økt bruk av sykkel som et transportmiddel er en målsetting. Det skal redegjøres for hvilke tiltak som er gjort for å tilrettelegge for denne bruken		
Minst 5% av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede. Plassene skal ligge nær trappe- og heiskjerner		
Parkeringsplasser skal anlegges i parkeringskjeller		
Det skal redegjøres for varelevering og hvordan denne er organisert mht. mottak og frekvens		
Estetisk utforming		
Det skal redegjøres for estetisk utforming og valg av materialer		
Krav til nybygg		
Det skal tilstrebes tilpasningsdyktighet/fleksibilitet i nybygg. Det skal redegjøres for nybyggets evne til å imøtekomme vekslende krav over tid		
Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for alle nybygg innenfor planen		
Energi- og ressursbruk		
Ved planlegging av nybygg skal tekniske forskrifter legges til grunn. Energi- og ressursbruk skal følge tekniske forskrifter. Forventet energibruk skal dokumenteres. Beskrivelse av energikilde/ energiproduksjon og distribusjonssystem skal vedlegges søknad		

For kontorbyggskal det redegjøres for arealbruk pr. arbeidsplass		
Miljøforhold		
Det skal redegjøres for støy på utendørs oppholdsarealer og eventuelle avbøtende tiltak for støyreduserende tiltak		
Det skal redegjøres for at masser benyttet til fellesarealer tilfredsstiller normverdiene		
Materialbruk og avfallshåndtering		
Alle materialer som brukes skal være giftfrie		
Materialer skal tilstrebes ombruk og gjenvinning		
Det skal lages avfallsplan i tilknytting til anleggs- og driftsfasen		
Det skal kildesorteres ved riving, ved nybygging og i driftsfasen		
For renovasjon skal det etableres renovasjonspunkter innenfor området. Det skal redegjøres for valg av renovasjonssystem		
Håndtering av overflatevann		
Håndtering av overflatevannet skal redegjøres for i eget vedlegg i tilknytting til søknad		

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	16	**Bruksnr**	1461	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner
Kommuneplaner
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner over bakken
Bebyggelsesplaner over bakken
Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner bunn
Midlertidige forbud
Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner i vannsøylen
Bebyggelsesplaner
Kommunedelplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	

Areal	505.16 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	505.16 kvm
Omrnavn	KBA55
Kparealformal	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Reguleringsplaner

Rapporten er levert av Geodata AS

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2225
Navn	Reguleringsplan for felt NB4, T7, F4 og A5 Jåttåvågen
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02/09/2009 00:00:00
Bestemmelser	2225 bestemmelser.pdf
Delarealer	
Areal	505.14 kvm
Feltnavn	B1
Regform	110 - Boliger
Areal	0 kvm
Feltnavn	B
Regform	110 - Boliger
Areal	0 kvm
Feltnavn	FG
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	0 kvm
Feltnavn	G/S
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2823
Navn	Detaljregulering for Jåttåvågen sykehjem
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Areal	

Reguleringsplan under behandling

Adresse: Jåttåvågveien 20A, 4020 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/1461/0/0
Dato: 2025-07-02 Planident: 2823
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N